U.A.T. EFORIE
REGISTRUL 94
NR. 310 DATA 20 11 / 2026

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea actualizarii/modificarii Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:
- Referatul de aprobare al Primarului orasului Eforie;
- rapoartele de specialitate ale S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
- cererea nr. 29242/02.11.2026 a SC Cernica Residence SRL;
- Contractul de concesiune nr. 5 din 30.09.2002 (nr. inreg. 14301/01.10.2002), Actul aditional nr. 1 (nr. inreg. 20085/26.10.2015 si Actul aditional nr. 2 (nr. inreg. 10283/21.05.2020) ;
- Contractul de vanzare-cumparare nr. 2431/02.10.2026-B.N.P.A. M. Iosif si I.G. Patrascu ;
- Cadastrul imobilelor cu I.E. 106564, I.E. 106564-C1 si I.E. 107236;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 1).

In temeiul:
- art. 129 alin. (6), 297 alin. (1) lit b, 305, 306, 322, 330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 322, 324 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor;
- art. 310, 311, 312 din Legea nr. 169/2026 privind Codul urbanismului;
- art. 596 alin (1), 871÷873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. l. Se aproba actualizarea/modificarea Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002 dupa cum urmeaza :

a. Se modifica titularul contractului, acesta fiind SC Cernica Residence SRL cu sediul in jud. Ilfov, or. Pantelimon, str. Cernica nr. 75-4, camera 2, tarlaua 75, prcela 762/10, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J23/3981/2017, CUI RO38020382;
b. Se actualizeaza suprafata terenului concesionat de la 2000 mp la 2030 mp, suprafata identificata cu I.E. 106564 (2000 mp) si I.E. 107236 (30 mp);
c. Se actualizeaza nivelul redeventei anuale la 23,12 euro/mp/an stabilit conform Raport de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 1); raportul de evaluare ce stabileste valoarea redevenetei face parte integranta din prezenta hotarare;
d. Se actualizeaza durata concesiunii care va fi de 49 ani de la data contractului (pana la data de 30.09.2051).

Art. 2. Se aproba termenul de 2 ani de zile de la data prezentei pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru continuare lucrari.

Art. 3. Se aproba incheierea actului aditional la contractul de concesiune conform prevederilor art.1 si art.2.

Art. 4. Celelalte clauze din contractul de concesiune raman nemodificate.

Art. 5. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Robert-Nicolae SERBAN

AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA

Inspector Simona IACOB

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 31496 / 20 .11.2026

REFERAT DE APROBARE
la Proiectul de Hotarare
privind aprobarea actualizarii/modificarii Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- rapoartele de specialitate ale S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
- cererea nr. 29242/02.11.2026 a SC Cernica Residence SRL;
- Contractul de concesiune nr. 5 din 30.09.2002 (nr. inreg. 14301/01.10.2002), Actul aditional nr. 1 (nr. inreg. 20085/26.10.2015 si Actul aditional nr. 2 (nr. inreg. 10283/21.05.2020) ;
- Contractul de vanzare-cumparare nr. 2431/02.10.2026-B.N.P.A. M. Iosif si I.G. Patrascu ;
- Cadastrul imobilelor cu I.E. 106564, I.E. 106564-C1 si I.E. 107236;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 1).
- art. 129 alin. (6), 297 alin. (1) lit b, 305, 306, 322, 330 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 322, 324 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor;
- art. 310, 311, 312 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor;- art. 596 alin (1), 871÷873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare.

Se propune:
- aprobarea actualizarii/modificarii Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002 dupa cum urmeaza :

a. Se modifica titularul contractului, acesta fiind SC Cernica Residence SRL cu sediul in jud. Ilfov, or. Pantelimon, str. Cernica nr. 75-4, camera 2, tarlaua 75, prcela 762/10, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J23/3981/2017, CUI RO38020382;
b. Se actualizeaza suprafata terenului concesionat de la 2000 mp la 2030 mp, suprafata identificata cu I.E. 106564 (2000 mp) si I.E. 107236 (30 mp);
c. Se actualizeaza nivelul redeventei anuale la 23,12 euro/mp/an stabilit conform Raport de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 1); raportul de evaluare ce stabileste valoarea redevenetei face parte integranta din prezenta hotarare;
d. Se actualizeaza durata concesiunii care va fi de 49 ani de la data contractului (pana la data de 30.09.2051).

- aprobarea termenului de 2 ani de zile de la data prezentei pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru continuare lucrari;
- aprobarea incheierii actului aditional la contractul de concesiune conform prevederilor de mai sus;
- celelalte clauze din contractul de concesiune raman nemodificate.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea actualizarii/modificarii Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Redactat/Intocmit
Sef Serviciu Daniel MANEA
Inspector Simona IACOB

Nr.31499 /20.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor PH privind aprobarea actualizarii/modificarii Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:
- cererea nr. 29242/02.11.2026 a SC Cernica Residence SRL;
- Contractul de concesiune nr. 5 din 30.09.2002 (nr. inreg. 14301/01.10.2002), Actul aditional nr. 1 (nr. inreg. 20085/26.10.2015 si Actul aditional nr. 2 (nr. inreg. 10283/21.05.2020) ;
- Contractul de vanzare-cumparare nr. 2431/02.10.2026-B.N.P.A. M. Iosif si I.G. Patrascu ;
- Cadastrul imobilelor cu I.E. 106564, I.E. 106564-C1 si I.E. 107236;
- Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 1).
- art. 129, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

(6) În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii;

- art. 297

Stabilirea modalităţilor de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autorităţile prevăzute la art. 287 decid, în condiţiile legii, cu privire la modalităţile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

b) concesionarea;

- art.305

Exercitarea dreptului de concesiune

(1) Subconcesionarea este interzisă, cu excepţia situaţiilor expres prevăzute la art. 315^1.

(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

- art.306

Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabileşte de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.

(4) Prin excepţie de la prevederile alin. (1) şi (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.

- art. 322
Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.
-art. 330
Soluţionarea litigiilor
Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.
- art. 322, 596 alin (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor:
Redevenţa
Limita minimă a redevenţei se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, a consiliului local sau prin hotărâre a Guvernului, iniţiată de autoritatea sau instituţia publică centrală care deţine calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, după caz, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.
-art. 324
Durata concesionării
(1) Concesionarea terenurilor pentru construcţii se face în conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile judeţene, de Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau prin hotărâre a Guvernului iniţiată de autoritatea sau instituţia publică centrală care deţine calitatea de administrator al terenului ce face obiectul concesiunii, în funcţie de prevederile documentaţiilor de urbanism şi de natura construcţiei.
(2) Anterior concesionării terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.
- art. 310 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor:
Pierderea valabilităţii autorizaţiilor
(1) Autorizaţiile îşi pierd valabilitatea prin neînceperea lucrărilor în termenul de valabilitate stabilit prin autorizaţie.
(2) Autorizaţiile îşi pierd valabilitatea prin nefinalizarea lucrărilor conform duratei de execuţie stabilite prin autorizaţie, dacă nu a fost solicitată prelungirea duratei de execuţie.
(3) Autorizaţiile de construire îşi pierd valabilitatea, în situaţia în care executarea lucrărilor este suspendată pentru un termen mai mare de 24 de luni.
(4) Prevederile alin. (2) nu sunt aplicabile în cazul suspendărilor cauzate de existenţa unor litigii aflate pe rolul instanţelor de judecată cu privire la dreptul de proprietate sau alte drepturi reale asupra imobilelor, legalitatea autorizaţiilor sau orice alt tip de litigii de natură să afecteze dreptul

de executare a lucrărilor, pe toată durata litigiului sau în cazul intervenţiei unui eveniment de forţa majoră pe toată durata de acţiune a evenimentului de forţă majoră.
(5) În cazul în care lucrările de construcţii nu pot fi începute ori nu pot fi executate integral la termenul stabilit, investitorul poate solicita autorităţii emitente prelungirea duratei de execuţie cu cel puţin 15 zile lucrătoare înaintea expirării acesteia. Prelungirea duratei de execuţie se acordă o singură dată şi pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni, cu achitarea unei taxe de 30% din valoarea taxei iniţiale.
(6) În situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizaţiei de construire se va solicita emiterea unei noi autorizaţii de construire.
(7) În cazul întreruperii execuţiei lucrărilor pe o perioadă care depăşeşte durata de execuţie înscrisă în autorizaţia de construire/desfiinţare, fără aplicarea măsurilor de conservare, continuarea lucrărilor rămase de executat se va putea face numai având la bază o documentaţie tehnică întocmită în conformitate cu concluziile rapoartelor de expertiză tehnică a lucrărilor executate şi a referatelor de verificare la zi a documentaţiei tehnice pentru lucrările rămase de executat privind respectarea cerinţelor fundamentale aplicabile şi numai dacă acestea nu impun modificări ale soluţiilor tehnice.
-Art 311
Valabilitatea avizelor şi acordurilor emise în procedura de autorizare
(1) Avizele şi acordurile emise, solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv la faza de studiu de fezabilitate sau documentaţie de autorizare a lucrărilor de intervenţie, îşi păstrează valabilitatea până la recepţia la terminarea lucrărilor, dacă nu intervin elemente noi sau nu se modifică condiţiile care au stat la baza emiterii acestora, respectiv soluţiile tehnice la faza de documentaţie tehnică pentru obţinerea autorizaţiei de construire, până la finalizarea executării lucrărilor corespunzătoare pentru care au fost eliberate, respectiv până la încheierea procesului-verbal de recepţie finală corespunzător.
(2) Pentru proiectele de infrastructură de telecomunicaţii speciale, autorizaţiile de construire/desfiinţare, certificatele de urbanism, avizele, acordurile, după caz, avizele de amplasament îşi menţin valabilitatea de la data emiterii acestora, pe toată perioada implementării proiectelor, până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost emise, respectiv până la data semnării procesului-verbal de recepţie finală a lucrărilor, cu condiţia începerii execuţiei lucrărilor în termen de 36 de luni de la data emiterii autorizaţiei de construire/desfiinţare.
(3) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile în cazul în care intervin modificări care necesită reluarea procedurii de avizare.
(4) Pentru proiectele de infrastructură de transport de interes naţional, autorizaţiile de construire/desfiinţare, certificatele de urbanism, avizele, acordurile, după caz, avizele de amplasament îşi menţin valabilitatea de la data emiterii acestora, pe toată perioada implementării proiectelor, până la finalizarea executării lucrărilor pentru care au fost emise, respectiv până la data semnării procesului-verbal de recepţie finală a lucrărilor.
-Art. 312
Transferul drepturilor şi obligaţiilor aferente autorizaţiilor

(1) Transferul drepturilor şi obligaţiilor aferente autorizaţiei în cazul schimbării titularului acesteia pe parcursul executării lucrărilor se realizează de drept. Noul titular preia toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din cadrul autorizaţiei.
(2) Transferul drepturilor şi obligaţiilor aferente certificatului de urbanism, avizelor şi acordurilor obţinute în cadrul procedurii de emitere a autorizaţiei, în situaţia schimbării titularului înainte de emiterea autorizaţiei, se realizează de drept. Noul titular preia toate drepturile şi obligaţiile ce decurg din avizele şi acordurile obţinute.
- art. 596 alin (1), 871÷873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare:
Cazurile speciale de accesiune
(1) Titularul dreptului de superficie ori al altui drept real asupra imobilului altuia care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra acelui imobil va avea, în caz de accesiune, în mod corespunzător, drepturile şi obligaţiile reglementate pentru proprietarul imobilului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului real.
- art. 871÷873
Conţinutul dreptului de concesiune
(1) Concesionarul are dreptul şi, în acelaşi timp, obligaţia de exploatare a bunului, în schimbul unei redevenţe şi pentru o durată determinată, cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege şi a contractului de concesiune.
(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.
(3) Procedura de concesionare, precum şi încheierea, executarea şi încetarea contractului de concesiune sunt supuse condiţiilor prevăzute de lege.
Exercitarea dreptului de concesiune
(1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancţiunea nulităţii absolute, concesionarul nu poate înstrăina şi nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii şi care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.
(2) Fructele, precum şi, în limitele prevăzute de lege şi în actul de constituire, productele bunului concesionat revin concesionarului.
(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condiţiile legii şi ale contractului de concesiune.
Apărarea dreptului de concesiune
(1) Apărarea în justiţie a dreptului de concesiune revine concesionarului.
(2) Dispoziţiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

Prin intocmirea PH-ului se urmareste:

- asigurare venituri la bugetul local , sectiunea functionare;
- punerea in executare a HCL privind oportunitatea vanzarii terenului dupa obtinerea unei autorizatii de construire astfel incat sa se realizeze obiectul contractului de concesiune;
- imposibilitatea emiterii unei autorizatiii de desfiintare conform Certificatului de urbanism nr.380/28.11.2025.

Se propune:
- aprobarea actualizarii/modificarii Contractului de concesiune nr. 5 din 30.09.2002 dupa cum urmeaza :

a. Se modifica titularul contractului, acesta fiind SC Cernica Residence SRL cu sediul in jud. Ilfov, or. Pantelimon, str. Cernica nr. 75-4, camera 2, tarlaua 75, prcela 762/10, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J23/3981/2017, CUI RO38020382;
b. Se actualizeaza suprafata terenului concesionat de la 2000 mp la 2030 mp, suprafata identificata cu I.E. 106564 (2000 mp) si I.E. 107236 (30 mp);
c. Se actualizeaza nivelul redeventei anuale la 23,12 euro/mp/an stabilit conform Raport de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., inregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 31308/19.11.2026 (nr. crt. 1); raportul de evaluare ce stabileste valoarea redevenetei face parte integranta din prezenta hotarare;
d. Se actualizeaza durata concesiunii care va fi de 49 ani de la data contractului (pana la data de 30.09.2051).

- aprobarea termenului de 2 ani de zile de la data prezentei pentru obtinerea autorizatiei de construire pentru continuare lucrari;
- aprobarea incheierii actului aditional la contractul de concesiune conform prevederilor de mai sus;
- celelalte clauze din contractul de concesiune raman nemodificate.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.
Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente.

Redactat/Intocmit

Sef Serviciu Daniel MANEA

Inspector Simona IACOB

GECO MEC 2003
Management Evaluare Consultanță
IQNET

PROCES – VERBAL
de predare-primire

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 31308
IEȘIRE Ziua 19 Luna 11 An 2026

Încheiat astăzi,___ / ___ / 2026

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 85026 /18.05.2026 și NC aferentă, referitor la evaluare bunuri imobile ce se vor vinde/închiria/acorda drept superficie, sa, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Supr. (mp)	Notă de comandă HCL	Mențiuni
Nota de Comanda nr 30332 din 11.11.2026						
1.	S17.01.26	teren	Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360	2.030 mp	HCL 21/2026	Vânzare prin licitație
2.	S17.02.26	teren	Eforie Sud, str. I.C. Brătianu, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360	50 mp	HCL 246 și 235/2026	Instituire drept de servitute
3.	S17.03.26	teren	Eforie Sud, Str. Munteniei, nr. FN, jud. Constanța, CP 905360	91 mp	HCL 251/2026	Vânzare prin licitație
4.	S17.04.26	teren	Eforie Nord, Str. Perla Mării nr. FN, Jud. Constanța, CP 905350	227 mp	HCL 254/2026	Închiriere
5.	S17.05.26	teren	Eforie Nord, str. 23 August, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350	173 mp	HCL 255/2026	Închiriere
6.	S17.06.26	teren	Eforie Sud, parcelarea Tuzla-Techirghiol, loturile 1117+1127, jud. Constanța, CP 905360	581 mp	HCL 256/2026	Actualziare redevență concesiune
7.	S17.07.26	teren	Eforie Nord, str. Republicii, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350	93 mp	HCL 260/2026	Vânzare prin licitație
8.	S17.08.26	teren	Eforie Nord, str. Republicii, Sala Litoral, jud. Constanța, CP 905350	459 mp	HCL 263/2026	Vânzare prin licitație

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Director General
Dr. Ing. George Dogărescu

Primăria Orașului EFORIE
SECRETAR GENERAL

GECO MEC 2003 S.R.L
ORC J13/2512/2003, CIF RO 15691443 | Sediu social Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social 1000 lei | Cont nr TREZORERIE CONSTANȚA RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919

GECO MEC 2003
Management | Evaluare | Consultanță

RAPORT DE EVALUARE

S17.01.26 / 18.11.2026

- PROPUNERE VÂNZARE/CONCESIONARE -

BUN IMOBIL – TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 2.030 MP

ADRESA: LOC. EFORIE SUD, STR. MĂRII, NR. 104-106 ȘI 104A, CP 905360, I.E. 106564 și I.E. 107236

AFLAT ÎN PROPRIETATEA: ORAŞ EFORIE

CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

UTILIZATOR DESEMNAT: PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE – CONSILIUL LOCAL EFORIE

HCL 21/30.01.2025

FIRMA **Membru Corporativ** **ANEVAR - Aut. 0117**	GECO MEC 2003
EVALUATOR **Autorizat** **Membru titular** **ANEVAR**	**Dr. Ing. Dogărescu George** **EI, EPI, EBM, VE-EPI**
Parafa	**Nr. 12167 – valabilă 2026**
Asigurare profesională	**1.000.000 EURO nr. 0789.374/2026-2027**
Adresa societatii de evaluare	**Aleea Garofiței 3, bl. L79B, sc. B, ap. 23, mun. Constanta, jud. Constanta** **Telefon: 0341 / 426.947** **E-mail: gecomec2003@gmail.com** **www.gecomec2003.ro**

Datele, informațiile și concluziile din prezentul raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise altor persoane fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăţi imobiliare aparţinând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360, identificată cu I.E. 106564 și I.E. 107236, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 2.030 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea de piață.**

Raportul de evaluare se realizează in vederea vânzării/concesionării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparaţiei directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de metoda comparaţiei directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară. Ca modalitate de analiza s-au avut in vedere si prevederile CU anexat.

Având în vedere cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparaţiei directe sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluarii.

Astfel, valoarea de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 2.030 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360, identificată cu I.E. 106564 și I.E. 107236, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	**578 Euro/m²**	**3.092 Ron/m²**
Valoare totală	**1.173.340 Euro**	**6.277.134 RON**
Valorile nu includ TVA		

În eventualitatea concesionării imobilului, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 2.030 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 și 104A, CP 905360, identificată cu I.E. 106564 și I.E. 107236, este:

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare concesiune	**23,12 Euro/m²/an**
	123,69 Ron/m²/an
Valorile nu includ TVA	

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului 19.11.2025 - 5,3498 Ron/Euro

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.

Dat fiind regimul juridic prezentat s-a considerat ca se poate avea in vedere
În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (respectiv SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1) **valoarea echitabilă** se defineşte astfel:
"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."
Conceptul valoarea echitabilă reflectă percepţiile şi acţiunile colective ale pieţei şi reprezintă baza pentru evaluarea majorităţii resurselor în economiile funcţionale de piaţă.

Valoarea echitabilă obţinută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Pentru aceasta s-au avut in vedere:
Principiile evaluării
În practica evaluării există câteva principii importante ce formează modul de înțelegere de către societate a valorii unei proprietăți imobiliare. Aceste principii reprezintă fundamentul unei analize raționale a comportamentului pieței și, de aceea, explică schimbările intervenite în valoarea proprietății imobiliare.

1) **Anticiparea**. Valoarea de piață este dată de valoarea actualizată a beneficiilor sau a satisfacțiilor viitoare generate de proprietatea imobiliară, așa cum sunt percepute acestea de vânzătorii și cumpărătorii tipici de pe piață.
2) **Schimbarea**. Forțele cererii și ale ofertei din piața care influențează direct valoarea proprietăților imobiliare se află într-o permanentă mișcare, fapt ce conduce la schimbări frecvente ale mediului economic și, ca rezultat final, la fluctuații ale valorii. Principiul schimbării cere ca evaluatorul să sesizeze cauzele și efectele forțelor cererii și ofertei, studiind tendințele și impactul lor asupra valorilor proprietăților imobiliare. Acest principiu obligă la precizarea datei evaluării.
3) **Cererea și oferta**. Dacă numărul proprietăților cu o anumită utilizare crește în comparație cu cererea pentru acestea, prețul va scădea. În caz contrar, dacă numărul acestora scade și oferta nu mai acoperă cererea, prețul va crește.
4) **Substituția. Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Principiul substituției menționează o alternativă cu o utilitate sau productivitate egală, ținând cont de factorul timp. În evaluare se presupune că un cumpărător are următoarele trei alternative:**
   - **să cumpere o proprietate imobiliară existentă, ce are o utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă reprezintă fundamentul abordării prin piață, prin compararea cu tranzacții anterioare, în scopul estimării valorii de piață;**
   - **să cumpere un teren și să edifice o construcție pe acesta, pentru a obține o proprietate imobiliară cu utilitate egală cu cea a proprietății evaluate. Această alternativă constituie baza pentru abordarea prin cost în scopul estimării valorii de piață;**
   - **să cumpere o proprietate imobiliară ce generează venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și cele ale proprietății evaluate. Aceasta este baza abordării prin venit în scopul estimării valorii de piață.**

Adică am luat in considerare utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât costul necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate

5) **Echilibrul**.
6) **Factorii externi**.

Primele trei principii implică piața imobiliară, următoarele două se aplică în primul rând proprietății, iar ultimul principiu are în vedere vecinătatea sau mediul din jurul proprietății.

1.8.2. Surse de informaţii privind proprietatea evaluate:

- HCL 21/30.01.2025
- Extras de CF cerere nr. 24712/02.2025 pt. IE 24737 si IE 24733/ UAT Eforie, BCPI Constanța
- Extras de Plan cadastral pt. IE 24737 si IE 24733/ UAT Eforie
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Plan de situație
- Certificat de urbanism nr. 45/04.02.2025 emis de Primăria Eforie

Toate aceste documente şi schiţe au fost puse la dispoziţie de client, care poartă întreaga responsabilitate în privinţa veridicităţii şi corectitudinii informaţiilor utilizate.

Obs. – Evaluarea a fost facută în ipoteza drepturilor de proprietate absolute asupra imobilului analizat (liber de sarcini) şi utilizarea lui conform cu cele menţionate în comandă: teren intravilan.

1.9. REGLEMENTĂRI LEGALE ALE DOMENIULUI PROPRIETĂŢII IMOBILIARE

❖ Ordonanţa Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările şi completările ulterioare;

❖ Standardele de evaluare mentionate la cap. II, 13, sunt obligatorii pentru desfăşurarea activităţii de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 intră în vigoare la data de 31.12.2021 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 1198/17.12.2021.

❖ SEV Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediţia 2022, ANEVAR.

1.10. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Se consideră ca fiind reale descrierea situaţiei juridice şi consideraţiile privind drepturile de proprietate. Se presupune că proprietatea poate fi vândută, dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată ca liberă de orice sarcini, dacă nu se specifică altfel.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietăţii.
- Informaţiile utilizate sunt considerat a fi autentice, dar nu se dă nicio garanţie asupra preciziei lor.
- Toate documentele tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine referitoare la proprietate.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale, regionale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afară de cazurile când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în consideraţie în raport.
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricţiile urbanistice, în afara cazului când neconformitatea a fost identificată, descrisă şi luată în considerare în raport.
- Se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare și alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrative, locale sau naţionale, sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există alte servituţi, altele decât cele descrise în raport.
- Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existenţa unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietăţii evaluate sau a proprietăţii vecine; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare pe proprietate sau pe oricare alt teren

- Remunerarea mea nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior.
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori minime sau unei anumite valori.
- - Analizele, opiniile şi concluziile raportului au fost obiective, iar acest raport a fost realizat în conformitate cu cerinţele Standardelor de Evaluare a Bunurilor – București 2022, ANEVAR, (SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general), SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101), SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102), SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 – Abordari și metode de evaluare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, Glosar.
- În prezent sunt Evaluator autorizat membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. 12167. ertific că nu sunt recuzat/descalificat să evaluez această proprietate.

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR ,

Dr. Ing. Dogărescu George.

1.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul a fost structurat dupa cum urmează:

Sinteza evaluării.

(1) Termenii de referinţă ai evaluării – în care se gasesc principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
(2) Prezentarea datelor: Descrierea și analiza bunurilor supuse evaluarii – cu informatii referitoare la proprietar, respectiv la bunurile în cauză;
(3) Analiza pieţei bunurilor mobile supuse evaluarii;
(4) Evaluarea – contine aplicarea metodelor de evaluare;
(5) Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii.
(6) Anexe – cuprind calculele care susțin valoarea.

PLAJA



Plaja din statiunea Eforie Sud nu este una generoasa si are o lungime de 2 kilometri. Din cauza eroziunii permanente, plaja statiunii s-a restrans considerabil in ultimele decenii, ajungand sa fie foarte ingusta in multe dintre portiunile sale. Faleza statiunii este una inalta, iar accesul catre plaja se face pe scari. Fenomenul de eroziune a afectat si faleza, care s-a prabusit in unele portiuni. Pentru a proteja faleza statiunii, autoritatile locale au demarat proiecte de consolidare a acesteia.

CAZARE SI MASA

Statiunea Eforie Sud va ofera locuri de cazare in hoteluri, vile si pensiuni, majoritatea amplasate in apropiere sau chiar pe faleza din statiune. Multe dintre locurile de cazare ale statiunii sunt disponibile in hoteluri de 2 stele, construite in perioada comunista si nerenovate: Hotel Magura, Hotel Suceava, Hotel Crisana, Hotel Riviera, Hotel Ancora, Hotel Gloria, etc. In statiune exista si hoteluri de 3 stele, unele dintre ele fiind recent construite: Hotel Migador, Hotel Amurg. Avand in vedere clasificarea hotelurilor, putem spune ca Eforie Sud este una dintre cele mai accesibile statiuni ale litoralului romanesc. Vilele si pensiunile din statiunea Eforie Nord sunt numeroase si ofera conditii de cazare bune. Acest tip de cazare este preferat de multi turisti, deoarece multe dintre vile si pensiuni sunt imprejmuite de curte amenajata cu mese, scaune si gratare: Vila George Cosbus, Vila Ene, Pensiunea Paradox. Cea mai mare parte dintre restaurantele si terasele din statiunea Eforie Sud sunt pozitionate pe faleza. Aici puteti gasi restaurante a la carte, autoserviri, patiserii si fast food-uri cu o varietate de mancaruri.

BAZELE DE TRATAMENT



Ca oricare dintre statiunile litoralului romanesc, si Eforie Sud este ideala pentru aerohelioterapie si talasoterapie. Pe malul Lacului Techirghiol functioneaza o baza de tratament in aer liber unde se pot face impachetari cu namol rece si bai in lac. Aceste cure naturale sunt indicate in cazul unor afectiuni, precum: dureri reumatismale, dermatoze, hipotiroidie, limfatism, anemie secundara, rahitism, decalcifiere, oboseala cronica, slabiciune fizica, stari de dupa fracturi ale oaselor membrelor, etc.

DISTRACTIE SI RELAXARE

Plaja este cel mai accesibil mijlocul de relaxare pentru turistii care aleg statiunea Eforie Sud. Odata plecati de pe plaja turistii au la dispozitie si alte cateva posibilitati de distractie si petrecere a timpului liber. Faleza statiunii este marginita de restaurante, terase si magazine care comercializeaza produse si accesorii de plaja, jucarii, haine si incaltaminte de sezon, suveniruri. In centrul Orașului Eforie, pe soseaua nationala, exista un centru comercial care cuprinde magazin alimentar, cofetarie si magazine de suveniruri. Daca va plac reprezentatiile in aer liber, puteti cumpara un bilet la Teatrul de Vara, locul unde se desfasoara spectacole de muzica usoara si populara. Parcul de distractii de mici dimensiuni este situat pe faleza si este un loc care nu trebuie ratat daca veniti in vacanta cu copiii.

CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obținere a lichidităților este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Ors. Eforie Sud, jud. Constanţa este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1 – Analiza productivității proprietății

În aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producţie (consideraţi de regulă terenul, capitalul, munca şi managementul), sunt în echilibru relativ.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evalută este de tip – teren intravilan, categoria de folosință CC.

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată între Eforie Nord și Eforie Sud, într-o zonă turistică, cu un ambient civilizat, pe partea cu marea a DN.

Pasul 2 – Delimitarea pieței specifice

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Preţul imobilelor de acest tip, teren intravilan, variază în funcţie de zonă, dimensiune, utilităţi, accesibilitate, formă, poziţie, etc.

Oferta este scăzută, existând puține terenuri libere în zona analizată, lângă sau în zone similare.

La momentul evaluării există ofertă foarte scăzută la vânzare pentru imobile similare. Au fost selectate din piaţă astfel de oferte și prezentate.

PROCESUL DE OBȚINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRINVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprității subiect au fost parcurse următoare patru etape principale:
1. ***Planificarea*** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprității subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate trasmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
2. ***Colectarea*** - Aceasta etapa presupune culegerea infomațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
3. ***Analiza*** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprități imobiliare similare imobilului evaluat.
4. ***Diseminarea*** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.
Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	2.030	480	285	394	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	625,00	684,21	634,52	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	32 luni	0 luni	20 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	str.Mării nr. 104-106 și 104A	intre Ef N și Ef S	intre Ef N și Ef S, lângă	EN, zona H Vigo, la 100	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	2.030	480	285	394	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	la strada	la strada	la strada	la strada	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 3,5 ml	regulată/ d- cca. 22 ml	aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml	regulată / d- 18 ml	Vezi Anexa
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)					

Pasul 5 – Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de mai multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informaţiile despre preţurile de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de obţinere a lichidităţilor este lung.

În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul, vârsta participanţilor la piaţă pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţii privind proprietăţile, pe de altă parte s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare: rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole şi speciale. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este greu de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor la piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori interni şi externi.

La momentul evaluării piaţa imobiliară din Eforie este într-o uşoară dezvoltare ce se desfăşoară în special în zonele periferice unde sunt terenuri libere.

În zona dintre Eforii există o ofertă scăzută de terenuri intravilane scoase la vânzare (au fost identificate câteva oferte şi prezentate în anexă).

CAPITOLUL IV – ANALIZA CMBU

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină valoarea maximă a terenului.

Analiza CMBU reprezintă o secţiune a raportului de evaluare, conform cerinţelor de evaluare a proprietăţii imobiliare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potenţiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi aşadar una din următoarele utilizări potenţiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiţie (pentru revânzare la un preţ mai mare decât cel de achiziţie). Analiza CMBU pentru teren liber în esenţă constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcţii; şi dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcţii trebuie realizate, adică locuinţe (pe tipuri de locuinţe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.
- Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obţine prin ridicarea de construcţii, evaluatorul trebuie să găsească "construcţia ideală" care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:
- Obţine avantajul maxim al amplasamentului în raport de condiţiile cererii de piaţă;
- Se încadrează în reglementările de urbanism şi în standardele curente de piaţă;
- Are preţul cel mai convenabil.
- În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare din cel puţin următoarele trei motive:
- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piaţă a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcţie (respectiv destinaţia acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda prin tehnica reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)
- CMBU se aplică la evaluarea unui teren cu suprafaţa totală de 2.030 mp situat în intravilanul Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 104-106 şi 104A, CP 905360, identificată cu I.E. 106564 şi I.E. 107236, zonă pentru care dispunem de informaţii de piaţă.

În cazul de faţă nu am avut suficiente date de piaţă (oferte închiriere pentru a afla nivelul chiriilor, estimarea ratei de capitalizare) şi documente necesare (Autorizaţie de construire) pentru aplicarea metodologiei din standarde.

Conform informaţii disponibile se poate considera **CMBU – teren pentru dezvoltare construcţii turistice.**

➢ **Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării**

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Evaluarea parcelelor dintr-un lot de teren reprezintă o sarcină obișnuită pentru evaluatorii de proprietăți imobiliare, în timp ce analiza dezvoltării unei parcele este o procedură complexă.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Atunci când nu există suficiente vânzări de parcele similare de teren pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum extracția de pe piață, alocarea și diferite tehnici de capitalizare a venitului. Tehnicile capitalizării venitului se pot împărți în tehnicile capitalizării directe (de exemplu, capitalizarea venitului rezidual atribuit terenului și capitalizarea rentei funciare) și tehnicile actualizării (de exemplu, analiza fluxului de numerar actualizat aplicata în metoda parcelării și dezvoltării).

5.1. METODA COMPARAŢIEI DIRECTE

Metoda prin comparaţia vânzărilor este o metodă comparativă a valorii care ia în considerare vânzări similare sau substituibile şi informaţiile referitoare la piaţă şi stabileşte o valoare prin procese de comparare.

Astfel proprietatea evaluată este comparată cu tranzacţii/oferte de proprietăţi similare. Au fost identificate date cu privire la oferte/vânzări cu proprietăţi similare care cuprind atât construcţia cât şi terenul aferent.

Sursele acestor informaţii provin din informaţii publice şi din discuţii cu părţi participante la tranzacţii (agenţii imobiliare).

Metodologie

Deci, evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, s-a apelat la informaţiile provenite din ofertele şi tranzacţiile de proprietăţi similare celui de evaluat.

Metoda prin comparaţia vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituţiei. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră ca fiind libere pentru scopul evaluării.

Valoarea terenului derivă din evidenţele de piaţă ale preţurilor de tranzacţionare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piaţă poate fi determinată în urma analizei preţurilor de piaţă a terenurilor libere comparabile, din aceeaşi arie de piaţă, care au fost tranzacţionate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza preţurilor la care s-au efectuat tranzacţiile sau a ofertelor de tranzacţionare pentru terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor ajustări ale preţurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferenţele între preţurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafaţă, cauzate de diferenţele caracteristicilor specifice ale proprietăţilor sau tranzacţiilor (numite elemente de comparaţie). Aceasta metodă este cea mai uzuală şi preferabilă tehnică de evaluare a terenurilor cu condiţia să existe informaţii suficiente despre vânzări ale terenurilor similare, din aceeaşi piaţă.S-au selectat proprietăţi comparabile, terenuri oferite spre tranzacţionare în zonă şi s-au ataşat la finalul raportului (vezi anexele raportului).

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – Propritatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan/similar, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – Propritatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – Propritatea subiect are accesul la strada. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces la strada; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces la strada.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informaţiilor furnizate de către societăţiile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilităţile necesare, s-a constatat că preţul necesar lucrărilor respective diferă în funcţie de distanţa până la utilităţi. Propritatea subiect are utilitati la limita. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilitati la limita; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilitati la limita.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – Propritatea subiect are forma regulată/ d- 3,5 ml. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -15% deoarece are forma regulată/ d- cca. 22 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -18% deoarece are forma aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -15% deoarece are forma regulată / d- 18 ml.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricţiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

Analiza datelor pentru estimarea valorii echitabile a terenului prin metoda comparaţiei directe este prezentată anexe.

Valoarea de piață a imobilului estimat cu metoda comparaţiei directe este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	**578 Euro/m²**	**3.092 Ron/m²**
Valoare totală	**1.173.340 Euro**	**6.277.134 RON**

5.2. TEHNICA REZIDUALĂ

Această tehnică presupune estimarea valorii terenului în care venitul din exploatare net atribuit terenului este identificat şi capitalizat pentru a produce o indicaţie a contribuţiei terenului la proprietatea totală. Nu s-a aplicat (suficiente date de piață).

5.3. TEHNICA EXTRACŢIEI

Extracţia este o variantă a metodei proporţiei, în care valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin deducerea valorii contribuţiei construcţiilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Nu s-a aplicat (suficiente date de piață oferte vânzare terenuri in zonă pentru aplicarea CD).

CAPITOLUL VII – ANEXE

7.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	2.030,00	480	285	394
preț ofertă/vânzare (€/mp)		625,00	684,21	634,52
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ/ TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-62,5	-68,4	-63,5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		562,50	615,79	571,07
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		562,50	615,79	571,07
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	cf CU/RLU	cf RLU	cf RLU	cf RLU
cuantum ajustare (%)		15,0%	15,0%	-10,0%
cuantum ajustare (€/mp)		84,4	92,4	-57,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		646,88	708,16	513,96
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		646,88	708,16	513,96
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	nepărtinitoare	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		646,88	708,16	513,96
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	are studiu geo și proiect vilă D+P+2E	nu sunt necesare investiții
cuantum ajustare (%)		0,0%	-2,5%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-17,5	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		646,88	690,61	513,96
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	curente	32 luni	0 luni	20 luni
cuantum ajustare (%)		15,0%	0,0%	8,0%
cuantum ajustare (€/mp)		97,0	0,0	41,1
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		743,91	690,61	555,08
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	str.Mării nr. 104-106 și 104A	intre Ef N și Ef S	intre Ef N și Ef S, lângă Tabăra Luminița	EN, zona H Vigo, la 100 ml de mare
comparativ cu subiectul		similar	similar	mai slab
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	15,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	83,3
PRET AJUSTAT €/mp		743,9	690,6	638,3
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	2.030,00	480,00	285,00	394,00
Diferență suprafață		-1550,0	-1745,0	-1636,0
cuantum ajustare (€/mp)		11,5	12,1	9,1
cuantum ajustare (%)		1,6%	1,7%	1,6%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan/similar	intravilan/similar	intravilan/similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	la strada	la strada	la strada	la strada
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	regulată/ d- 3,5 ml	regulată/ d- cca. 22 ml	aprox regulată / d- 8,66 ml și 19 ml	regulată / d- 18 ml
cuantum ajustare (%)		-15,00%	-18,00%	-15,00%
cuantum ajustare (€/mp)		-112	-124	-83
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-13,5%	-16%	-13%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-100,06	-112,26	-74,18
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	643,90	578,40	564,20
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	304,5 €	246,3 €	273,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	54,14%	39,99%	47,95%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	578 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	1.173.340 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	6.277.134 lei			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobilară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

1.
https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/eforie-nord/vt163644

Teren de vanzare in Eforie Nord, Malul Mari Negre - 480 mp

Cod ofertă: vt163644 | Actualizată la data: 10-03-2024 | Publicată mai pe: 11-01-2024

Oferte vi



300.000 euro

Cod intern: 11

Specificații:

- Tip teren: intravilan
- Suprafață teren: 480 mp
- Regim înălțime: ---
- Front stradal: 22 ml
- Lungime: --- ml
- Lățime: --- ml

Utilități:

- Recomandat pentru: constructii case

Locație: Eforie Nord , județul Constanta, zona Malul Mari Negre

Cod vt 11 Agentia Euroempire Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intre statiunile Eforie Nord si Eforie Sud primul rand la Marea Neagra avand o suprafata de 480 mp cu deschidere la plaja 22 ml Trăiește fericit lângă mare! Îndeplinește-ți visul de a-ți avea propria Pensiune/casă/casă de vacanță la mare la un preț avantajos! Intr-o locatie insorita si idilica, direct la Marea Neagra. Iti place sa iesi rapid in natura, vrei sa te relaxezi la malul marii.. Conform certificatului de urbanism coeficientii sunt urmatorii: Procent de ocupare 35%; Coeficient de utilizare a terenului 1.2; Regim de inaltime P+2E.cadastru si intabulare pretul terenului este de 300000 euro*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei

Pentru detalii privind oferta contactați: **Murtaza Negivetin.**

0752102222

Menționați id-ul ofertei vt163644 ile de www.cauta-imobiliare.ro

Adaugă la favorite

Ofertă publicată de brokerul imobiliar.
Murtaza Negivetin

0752102222

Menționați id-ul ofertei vt163644 ile de www.cauta-imobiliare.ro

Euroempire Imobiliare Intermed



Prelungirea Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 10

www.euroempire.ro

alte oferte publicate

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun, Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto, La șosea

Disponibilitate proprietate

Imediat

Comision

Standard

4.
https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/eforie-nord/vt164700



COD VT 21 Teren de vanzare in centrul statiunea Eforie Nord zona Hotel Europa , avand o suprafata de 2670 mp intravilan construibil, Proprietatea este o reală investiţie pentru dezvoltarea şi comercializarea imobilelor colective,turistice şi totodată o oportunitate din perspectiva a beneficiului datorat potenţialului de creştere valorică, care este foarte rapid. In plus, zona in care se afla terenul ofera numeroase avantaje, inclusiv proximitatea fata de centre comerciale, institutii de invatamant, restaurante, parcuri si alte facilitati recreative, Conform certificatului de urbanism Procentul de ocupare este de 60%; Coeficient de utilizare a terenului de 2; cadastru si intabulare pret 500 euro/mp*pentru o mai buna colaborare va rugam comunicati codul ofertei Agent Murtaza N.

Pentru detalii privind oferta contactați: **Murtaza Negivetin.**
0752102222

Descriere

Teren Eforie Sud, ultracentral la doar 200m de faleza, 300mp proprietate, deschidere pe colt de 14m / 18m la strada Carmen Silva , in spatele hotelului Flamingo ! Toate utilitatile la strada, inclusiv gaze. Ideal pensiune sau minihotel !

Va asteptam pa vizionare !

COMISION AGENTIE 5%

ID: 8858769

Raportează

Facilități

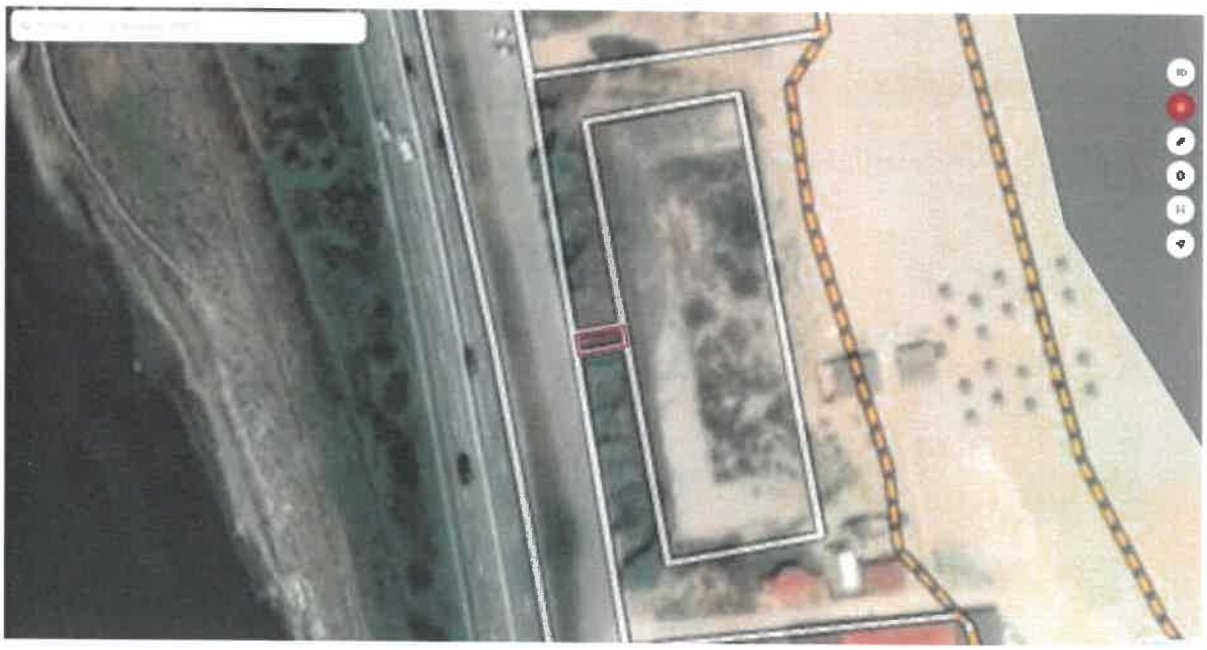
Utilități	Apă	Canalizare	Curent
Amenajare strazi	Asfaltate	Mijloace de transport in comun	Iluminat stradal
Alte caracteristici	La șosea		
Comision	standard		

Caracteristici principale:
- Suprafață: 333 mp.Formă: Triunghiulară, cu o deschidere stradală generoasă (latura lungă spre artera principală), oferind o vizibilitate excelentă din toate unghiurile.
- Localizare de top: Vis-à-vis de Cazinou și parcul central, la doar câțiva pași de faleză și accesul spre mare.

Pret : 150.000 euro
Proprietar, comision 0%
Telefon : 07******20

ID: 311861527 Vizualizări: 9 Raportează




















ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...13..... voturi "pentru", ...2.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASĂ GABRIEL

Carte Funciară Nr. 107236 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

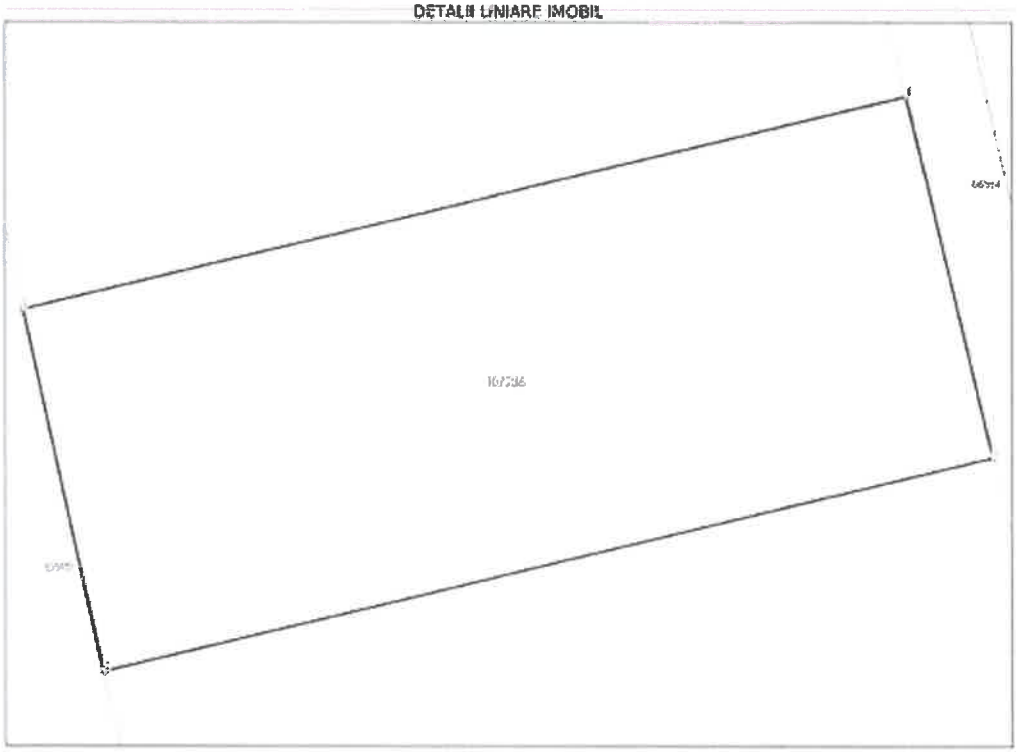
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107236	30	IMOBIL FARA IMPREJMUIRE

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	30	-	-	-	IMOBIL FARA IMPREJMUIRE

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	3.5
2	3	8.639
3	4	3.5
4	1	8.575

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

ANCPI

Nr. cerere 24712
Ziua 04
Luna 02
Anul 2025
Cod verificare 100865553276

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106564 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str MARII, Nr. 104-106, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106564	2.000	Teren neimprejmuit; Construcba C1 inscrisa in CF 106564 C1; LIMITELE IMOBILURUI NU SUNT MATERIALIZATE IN TEREN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45705 / 13/04/2018		
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 10118, din 30/03/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 30085, din 26/10/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 8616, din 30/01/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 10117, din 02/04/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 5, din 10/09/2002 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 1, din 26/10/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 8725, din 02/02/2015 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAS EFORIE**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3179 / 10/01/2024		
Act Notarial nr. 3731, din 06/12/2023 emis de Streanga Ioana;		
C7	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) **ECO FIRE SISTEMS S.R.L., CIF:14356289**	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

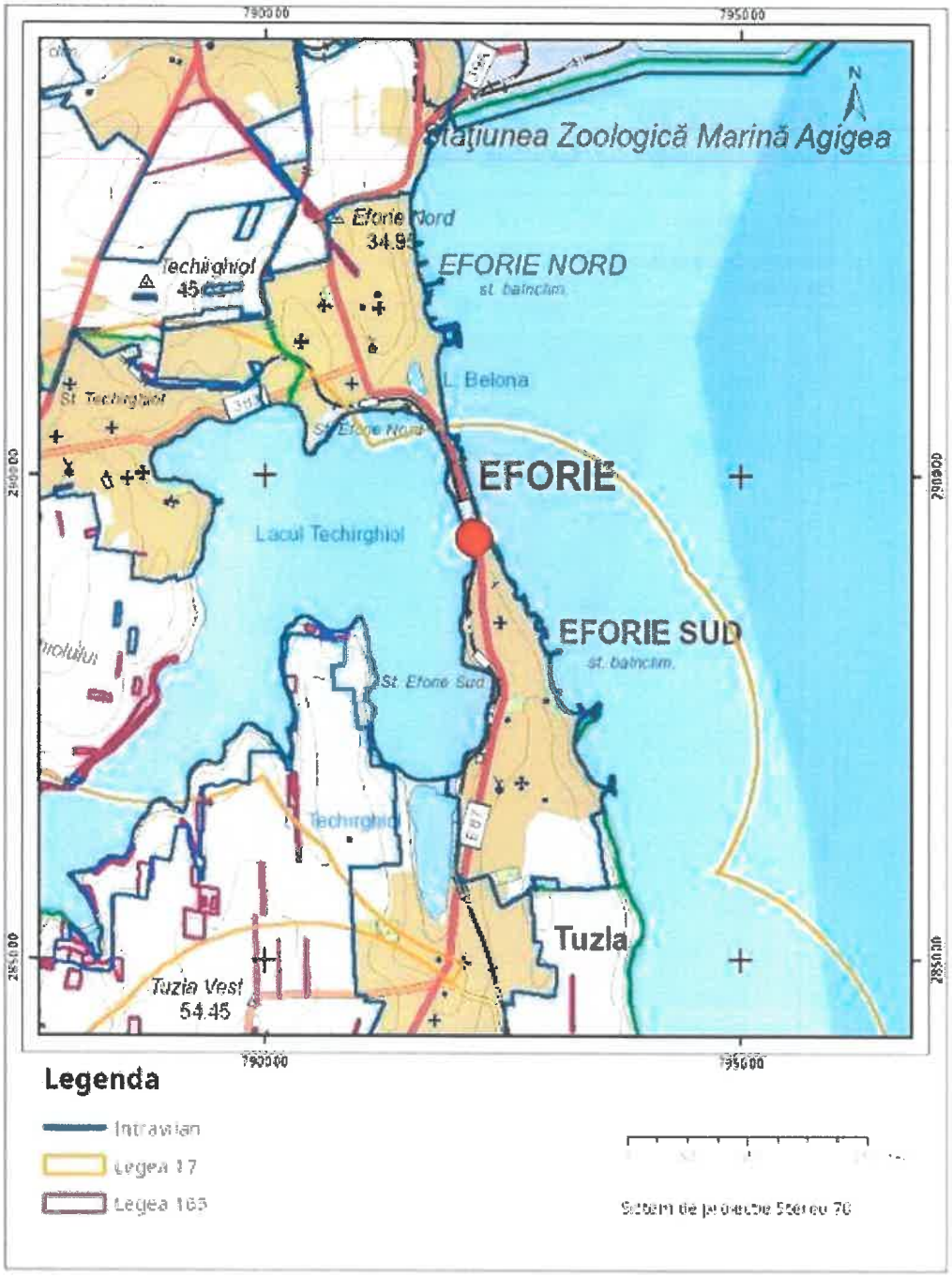
epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 106564 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/02/2025, 10:21

Plan de ansamblu



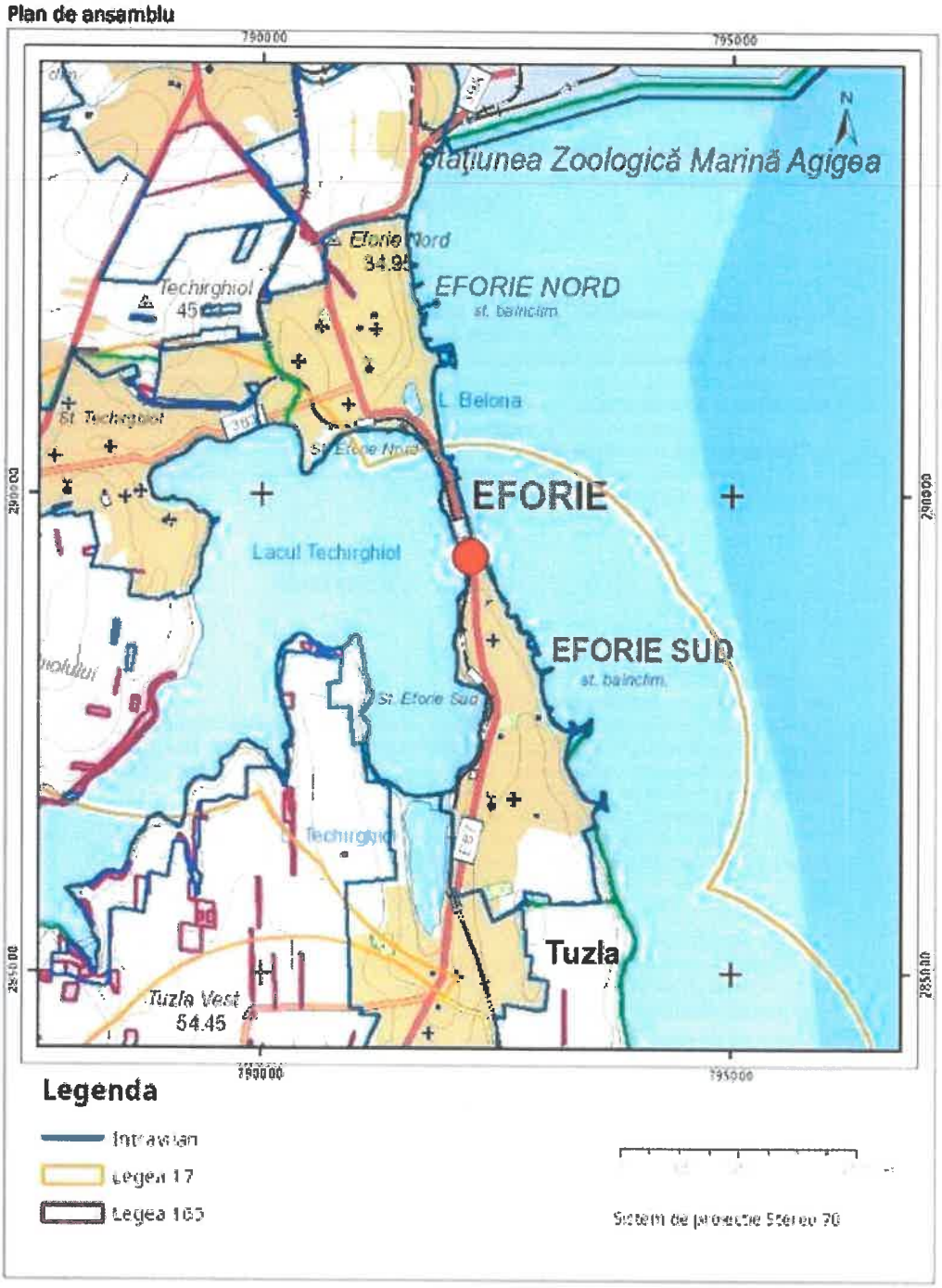
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 25-01-2021
Data și ora generării: 04-02-2025 10:25

Codul de verificare din grilele pentru verificarea autenticității documentului la adresa http://www.ancpi.ro/verificare Pag. 2 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-04-2018
Data și ora generării: 04-02-2025 10:24

Codul de verificare din acest poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa https://www.ancpi.ro/verificare

- Caracteristicile parcelelor (suprafeţe, dimensiuni) - nicio parcelă nu este construibilă dacă faţada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m şi prin realizarea unei construcţii pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Alinierea terenului faţă de străzile adiacente: se menţine
- Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată) - construcţiile principale se vor aşeza la aliniament sau retrase faţă de acesta.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare: Construcţiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi cu spaţii verzi între ele. Construcţiile anexă se pot realiza numai în spatele construcţiei principale. Sunt interzise anexele din materiale combustibile a căror sarcină termică prin aprindere pot pune în pericol siguranţa construcţiilor vecine.
Nu se interzice cuplarea la una din limitele laterale a două construcţii pe parcelele învecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – Codul Civil) ;
- Regim de înălţime maxim trei niveluri : P+2E (sunt interzise niveluri subterane, care pot afecta stabilitatea terenului);
- Aspectul exterior al construcţiilor - Toate construcţiile principale se vor realiza din materiale durabile. Construcţiile turistice cu mai mult de două stele se vor ilumina arhitectural. Incintele unităţilor turistice se vor ilumina decorativ ; împrejmuirile (transparente) cu corpuri de iluminat ale pietonale, parcaje, spaţii verzi etc. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcţiilor, care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
- Circulaţii şi accese : Circulaţia autovehiculelor cât şi cea pietonală se realizează pe strada Mării şi pe trotuarele aferente. Accesul pe lot cu IE 106564 se realizează prin servitute de trecere din aceeaşi stradă (prin lot cu IE 107236).
- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcţiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU, coroborat cu NP132/1993 şi NP24/2022.
- Condiţii de echipare edilitară : zona dispune de reţele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).
- Spaţii libere şi spaţii plantate : vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăşi înălţimea de 1,80 m şi vor fi transparente la faţadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranţa şi sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.). La intersecţii împrejmuirile se vor realiza cu o teşitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

A. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

VÂNZARE IMOBILE CU IE 106564 ŞI IE 107236 CONFORM HCL NR. 21/30.01.2025

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA - strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEF și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă după caz, încadrarea/neîncadrarea obiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 45 DIN 04.02.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

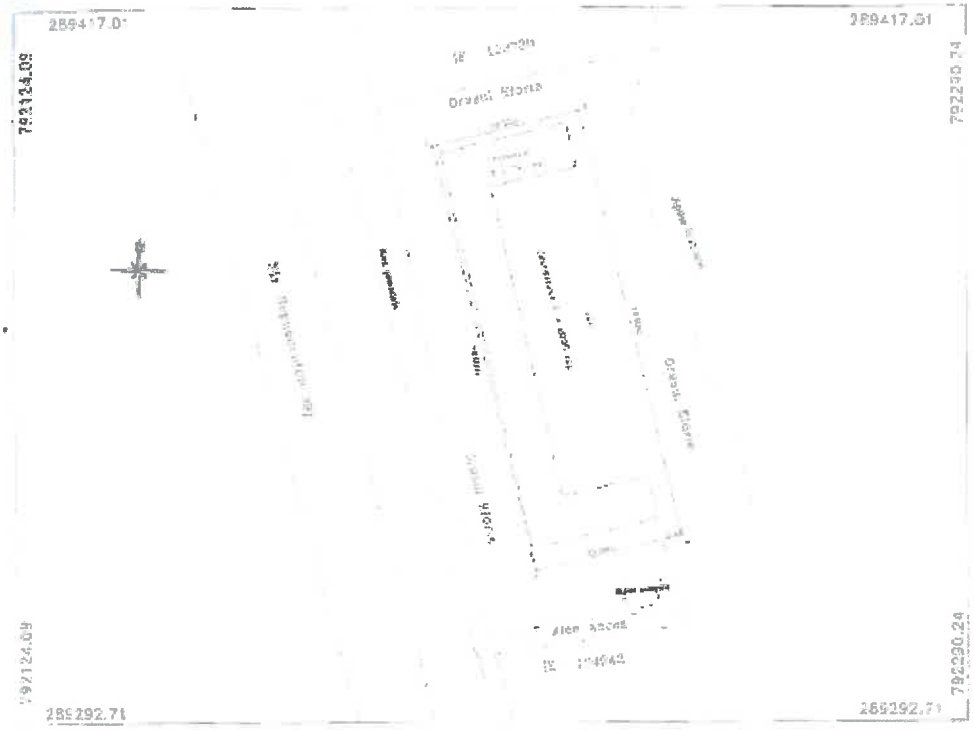
Achitat taxa de ..... lei, conform chitanței nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de .....

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 41 DIN 04.02.2025

Plan de Situație

Scara 1 : 1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Localitatea Eforie Sud
	2 000 mp	Bulevardul Republicii
Carte funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



Sistem de proiectie Stereo' 70

Sistem de referinta altimetric Marea Neagra 1975

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2000 mp	I.M. E.F. IMOBILULUI NU SUNT MATERIALIZATE IN TEREN
Total		2 000 mp	

B. Date referitoare la construcții

Cod.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	741 mp	CONSTRUCTIE - PUNTATE
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2 000 mp

Suprafata din acte a imobilului = 2 000 mp

Executant: Lt. Olteanu Aurel

Contin mentiunea administrativ la teren, referitoare la terenul documentat cadastral a cerut [illegible] de [illegible]

CERTIFICAT
OLTEANU AUREL

Semnatura si stampila
Data: 29 ianuarie 2018

COORDONATE STEREO 1970 - TEREN

No. Pnt.	Outline points coord. N [m]	Outline points coord. E [m]	Lengths sides L(i,i+1)
1	289399.163	792222.976	26.326
2	289393.063	792157.366	76.001
3	289319.173	792215.156	23.661
4	289324.657	792238.173	2.655
5	289325.273	792240.756	75.999

SUPRAFATA S = 2000 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

ANCPI

Nr. cerere 10386
Ziua 25
Luna 01
Anul 2021
Cod verificare 100095884293

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107236 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Marii, Nr. 104A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107236	30	Teren neimprejmuit IMOBIL FARA IMPREJMUIRE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10386 / 25/01/2021 Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 25604, din 11/12/2020 emis de PRIMARIA EFORIE, Act Administrativ nr. 25704, din 27/11/2020 emis de PRIMARIA EFORIE, Act Administrativ nr. 449, din 11/01/2021 emis de PRIMARIA EFORIE	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **ORAS EFORIE**	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Extrasul de date cadastrale se poate verifica la adresa apps.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 107236 Comuna/Oraș/Municipiu. Eforie

Certific că prezentul extras corespunde cu poziție în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru servicii de publicitate imobiliară cu codul nr. 211

Data soluționării,
28-01-2021
Data eliberării,
__/__/____
05.FEB.2021

Asistent Registrator,
MARIUS GARBA
(parafa și semnătura)

Referent,
STERCU ADRIANA
REFERENT
(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 3 din 3

www.epay.ancpi.ro

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara: 1:5 000



Adresa imobil: Localitatea Eforie Sud, Strada Marii, nr. 104A
UAT: EFORIE - Jud. Constanta

Data: 25.01.2021

JUDETUL CONSTANTA
Primaria Orasului EFORIE
INTRARE
IEŞIRE Nr. 1430
Anul ... Luna ...

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 5

Incheiat in Eforie Sud la data de 30 septembrie 2002

I.PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avand contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, Primar ing. Cosma Mihail in calitate de reprezentant al orasului Eforie, avand calitatea de CONCEDENTI

si

D-nul. Flutur Dan Ciprian, domiciliat in Constanta, str. Noua, nr.12A, posesor al Pasaport seria 002512231 emis de Politia mun. Constanta la data de 24.04.1996, avand calitatea de CONCESIONAR.

In temeiul Legii nr.219/1998, privind regimul concesiunilor, a Hotararii Consiliului Local nr. 78 din 30.05.1997 si in conformitate cu Raportul comisie de evaluare nr. 12764 din 31.08.2002 incheiat la licitatia publica din ziua de 31 luna august anul 2002 pentru terenul situat in Eforie Sud, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat în Eforie Sud, Bd. Republicii, in suprafata de 2.000 mp. asa cum rezulta din planul de situaţie anexa la procesul verbal de predare-primire, avand urmatoarele vecinatati:

N - domeniu public – alee proiectata;
S - teren Consiliul Local Eforie;
E - teren Consiliul Local Eforie;
V - bd. Republicii;

Art.2.2. Terenul precizat la art.1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire in vederea realizarii unui obiectiv cu destinatia de hotel, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr.78 din 30.05.1997.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3.1 Durata concesiunii este perioada de existenta a constructiei conform Hotararii Consiliului Local nr.78 din 30.05.1997, incepand de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

IV. REDEVENTA

Art.4.1 Redeventa este de 3.418 USD/an, asa cum rezultã din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice, de 1,709 USD/mp/an, înmultita cu suprafata terenului concesionat de 2.000 mp.

Art.4.2. Redeventa prevazuta la art.4.1. se va reduce cu 20% conform HCL nr.1/26.01.2001, rezultand o valoare anuala de 2.734,4 USD.

Art.4.3. In situatia in care se va reveni asupra H.C.L. nr. 1/26.01.2001 (nu se va mai aplica reducerea de 20%), concesionarul va fi instiintat in scris in legatura cu modificarea intervenita.

Art.4.4. In conformitate cu prevederile Legii 345/2002 privind taxa pe valoarea adaugata, art.2, alin (5), odata cu plata redeventei prevazuta la art. 4.2., concesionarul va plati cota legala de T.V.A. aferenta acesteia.

Art.4.5. Plata redeventei si a T.V.A. aferenta se face incepand de la data procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

Art. 4.6. Concesionarul are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand 273,44USD din care, in cazul nerespectarii obligatiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1 Pentru primul an calendaristic al concesiunii, redeventa prevazuta la Cap.IV si T.V.A. aferenta se va plati pe perioada cuprinsa intre data incheierii procesului verbal de predare-primire si data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv, astfel:

Art.5.2 Valoarea in lei reprezentand garantia depusa la licitatia publica se va transfera de catre compartimentul financiar-contabil din contul de garantii al Consiliului Local Eforie in contul de venituri din concesiuni conform H.C.L.nr.210/1998 si nr.239/1998 in termen de 2 zile de la primirea contractului de concesiune de catre acesta, la cursul de referinta leu/USD comunicat de B.N.R., din ziua efectuarii transferului;

Art.5.3 Eventualele diferente la plata aparute ca urmare a neacoperirii integrale a debitului din garantia constituita, se vor plati in lei la cursul leu/USD comunicat de B.N.R., în termen de 60 de zile de la incheierea procesului verbal de predare-primire a terenului dar nu mai tarziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv;

Art.5.4 Sumele platite in plus ca urmare a transferului garantiei de la licitatie, se vor considera plata in avans a redeventei pentru exercitiul financiar urmatør diminuand contravaloarea in USD a sumei de plata a celui de-al doilea an.

Art.5.5 Incepand cu al doilea an al concesiunii, redeventa prevazuta la Cap.IV si T.V.A. aferenta se va plati in lei in contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, prima pana la data de 28 februerie si cea de a doua pana la 30 octombrie a fiecarui an si vor fi calculate in functie de cursul leu/USD comunicat de B.N.R. si valabil pentru ziua platii.

Art.5.6 Intarzierile la plata redeventei se vor penaliza conform legislatiei in vigoare, plata efectuandu-se in lei la cursul de schimb leu/USD din ziua platii.

Art. 5.7 Pentru compensarea prejudiciului suferit de catre concedent, ca urmare a indeplinirii cu intarziere sau a neindeplinirii obligatiilor asumate de concesionar, concesionarul va plati daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.6 Concesiunea poate inceta prin:

6.a. - retragere;

6.b - renuntare;

6.c – rascumparare;

6.d –forta majora.

6.a. Incetarea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

6.a.1. Concesiunea se retrage in cazul în care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor în termen de un an de la data procesului verbal de predare-primire a terenului, fara nici un fel de pretentie din partea concesionarului.

6.a.2. Concedentul poate rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, daca concesionarul nu-si indeplineste obligatiile în acest interval.

6.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

6.b.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiectiv justificate fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre comisia formata din reprezentantii concesionarului care împreuna cu reprezentantii concedentului vor hotari asupra continuarii sau incetarii concesiunii.

6.c. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubiri corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie adecvata, efectiva si prompta. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin hotarare de guvern.

6.c.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei.

Art.6.d. Incetarea concesiunii in caz de forta majora

6.d.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2 Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente în prezenta partilor.

6.d.3. In caz de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza în consecinta perioada corespunzatoare acestora cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri pentru intarzierea in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora, cat si indeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In conditiile în care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constiuita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are urmatoarele obligatii si drepturi:

7.1 Sa predea concesionarului, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

7.2 Sa inspecteze prin imputernicitii sai mersul lucrãrilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3 Sa retraga concesiunea fara nici o rascumparare daca concesionarul nu incepe lucrarile in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, in baza autorizatiei de construire eliberata de organele abilitate.

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care împiedica partile sã-si exervite integral sau partial obligatiile.

CONCESIONARUL are urmatoarele obligatii.

7.4 Sa se prezinte la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului concesionat. In cazul nerespectarii acestei obligatii, contractul de concesiune se va desfiinta deplin drept (rezolutia contractului va opera deplin drept).

7.5 Sa plateasca redeventa si T.V.A. aferenta la termenele stabilite contractual.

7.6 Sa inceapa executarea lucrarilor in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, dupa obtinerea în prealabil a autorizatiei de construire.

7.7 Sa obtina avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire.

7.8 Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor.

7.9 In cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera retele edilitare (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionarului dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru deviere si implicit a acordului detinatinatorilor retelelor.

7.10 Sa finalizeze executarea constructiei in termenele prevazute in autorizatia de construire.

7.11 Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.

7.12 La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate.

7.13 Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.

VIII. RASPUNDERI

Art.8.1 Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor probata de partea care o invoca.

Art.8.2 Pe perioada imposibilitatii de executare drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

Art.8.3 Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

XI. NOTIFICARI

Art.9.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre aceasta celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

Art.9.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art.9.3. Daca notificarea se trimite prin telex sau telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Art.9.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la aliniatele precedente.

X. LITIGII

Art.10.1 Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.10.2 Pe toata durata concesiunii concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei in vigoare din Romania.

XI. DISPOZITII FINALE

Art. 11.1 Prezentul contract de concesiune constituie titlu executoriu.

Art. 11.2 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor prin incheierea de acte aditionale.

Art. 11.3 Dreptul de concesiune se transmite, cu mentinerea clauzelor si conditiilor prezentului contract, in caz de instrainare a constructiilor realizate pe terenul concesionat.

Art. 11.4 La cererea concesionarului, terenul ce face obiectul prezentului contract poate fi vandut de catre concedent in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local Eforie nr. 119 din 29.04.2002.

Art. 11.5 Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesionarea terenului din Eforie Sud, bd. Republicii, s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
Consiliul Local Eforie
PRIMAR
Ing. Mihail Cosma

CONCESIONAR,
D-nul. Flutur Dan Ciprian

BIROUL JURIDIC,
Jr. Victoria Tanase-Doicaru

SEF SERV. BFCITCES,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. UATCDCTI,
Ing. Marius Jifcu

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primaria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 2320
IEȘIRE
Anul 2003 Luna 02 ziua 05

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Anexa la Contractul de concesiune nr. 5 din 30.09.2002

Incheiat astazi 05.02.2003.

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 200,80 mp., situat in Eforie SUD, str. BAUL REPUBLICII, lot nr F.N. din planul de parcelare ZONA TECHIRGHIOL, teren _____

La predarea-primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie – d-nul. Marius Jifcu si d-na Iacob Simona;
- din partea beneficiarului terenului – FUTUR BAR CIPRIAN;
- executant - FIZESAN AUREL.

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situație anexat, astfel:

- la NORD – TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE;
- la SUD – CONSILIUL LOCAL EFORIE
- la EST – DOMENIU PUBLIC;
- la VEST – BAUL REPUBLICII.

Drept pentru care am incheiat prezentul proces verbal in 3(trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat

PRIMAR,
Ing. Mihail Cosma

Inspectori UATCDCTI,
Ing. Marius Jifcu

Sing. Simona Iacob

Am primit

Executant,

JUDEŢUL CONSTANŢA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 8004
IEŞIRE
Ziua 26 Luna 10 Anul 2015

ACT ADITIONAL NR. 1

La contractul de concesiune a terenului nr. 5/30.09.2002

In baza Hotararii Consiliului Local nr. 95 din 28.04.2015, contractul de concesiune a terenului nr. 5/30.09.2002 se modifica astfel:

Art. 1. Capitolul 1 din contractul de concesiune a terenului nr. 5/30.09.2002 va avea urmatorul continut :

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre **ORASUL EFORIE** , persoana juridica de drept public conform dispozitiilor art. 19 din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 , avand cod unic de inregistrare 4617794 , reprezentata prin primar Ion Ovidiu Brăiloiu , avand sediul in localitatea Eforie Sud , strada Progresului nr. 1 , jud. Constanta , in calitate de **CONCEDENT**

si

FLOREA DRAGOS-GEORGE, in calitate de persoana fizica , avand domiciliul in judetul **CONSTANTA** , orasul Ovidiu , str. Narciselor nr. 21, posesor a C.I. seria KT nr. 870609, C.N.P. 1801112134168 avand calitatea de **CONCESIONAR,**

In temeiul procesului verbal de licitatie pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr. 8616/30.01.2015 din dosarul de executare 28781/2013, a procesului verbal de adjudecare pentru bunuri imobile nr. 8725/02.02.2015 din dosarul de executare 28781/2013, a anuntului individual nr. 10409/24.02.2015 si a Hotararii Consiliului Local nr. 95 din 28.04.2015 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru concesionar si doua pentru proprietar .

PROPRIETAR,
PRIMAR
ION OVIDIU BRĂILOIU

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.
MANEA DANIEL

DIRECTOR EXECUTIV D.E.
OPREA ALINA ELENA

SEF SERVICIU J.C.A.A.S.
BUCUREŞTEANU ALEXANDRU

CONCESIONAR,

FLOREA DRAGOS-GEORGE

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

10283
21 09 2020

ACT ADIȚIONAL NR. 2
La contractul de concesiune nr. 5/30.09.2002

În baza Hotărârii Consiliului Local nr. 216 din 31.10.2019 contractul de concesiune a terenului nr. 5/30.09.2002 se modifică astfel:
Art. 1. Art. 2.1 din contractul de concesiune nr. 5/30.09.2002 va avea următorul cuprins :

Art. 2.1.

a. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului aflat în Eforie Sud, strada Mamaia nr. 104-106, în suprafață de 2000 mp, identificat cu I.E. 106564, care face parte din domeniul privat al orașului atestat prin H.C.L. 38/27.02.2020, anexa 1, cu numărul de inventar 32

b. Accesul la acest imobil se face pe terenul în suprafață de 30 mp identificat în planul anexat la H.C.L. 216/31.10.2019

Art. 2. Art. 4.1 din contractul de concesiune nr. 5 30.09.2002 va avea următorul cuprins :
Art. 4.1 Redeventa totala este de **7714 EURO/an**, asa cum rezultă din H.C.L. nr. 216 din **31.10.2019** si este formata din :

a. Redeventa de **7600 EURO/an**, asa cum rezultă din H.C.L. nr. 216 din 31.10.2019 de 3,80 **EURO/mp/an** înmultita cu suprafata terenului concesionat de **2000,00 mp**;
b. Redeventa de **114 EURO/an**, asa cum rezultă din H.C.L. nr. 216 din 31.10.2019 de 3,80 **EURO/mp/an** înmultita cu suprafata terenului de **30,00 mp** pe care se asigură accesul la **terenul concesionat.**

Prezentul act aditional a fost încheiat în 3(trei) exemplare, unul pentru concesionar și două pentru proprietar

PROPRIETAR,
PRIMAR
SERBAN ROBERT-NICOLAE

DIRECTOR EXECUTIV D.A.D.P.P.
MANEA DANIEL

DIRECTOR EXECUTIV DJF
OPREA ALINA ELENA

ȘEF SERVICIU J.C.A.A.S.
BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

CHIRIAȘ,

S.C. ICOM SERV S.R.L.

prin

TIGANICA GHEORGHE

HOTĂRÂREA
nr. 21 din 30.01.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație a imobilului teren situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 104-106 si 104A, în suprafață totală de 2030 mp identificat cu I.E. 106564 (2000 mp) si I.E. 107236 (30 mp)

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numărul de inventar 32 (2000 mp), 4015 (1774 mp din care face parte terenul în suprafață de 30 mp);
- HCL nr.221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privata a orașului Eforie;
- contractul de concesiune nr. 5/30.09.2002 cu actul adițional nr. 1 din 26.10.2015 (20085/26.10.2015), actul adițional nr. 2 din 21.05 2020 (10283/21.05.2020);
- Autorizația de construire 17/02.02.2004 pentru *Motel P+1E - M*, proces verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 8109/26.05.2006 la stadiul *fundație + elevație la cota -0,05 m;*
- contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 3731/06.12.2023 la B.I.N. Streangă Ioana încheiat pentru *FUNDATIA – CI;*
- terenurile se afla in zona de impozitare A - Eforie Sud;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație a imobilului teren situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 104-106 si 104A, în suprafata totala de 2030 mp identificat cu I.E. 106564 (2000 mp) și I.E. 107236 (30 mp).

Terenurile identificate cu I.E. 106564 (2000 mp) si I.E. 107236 (30 mp) fac obiectul contractului de concesiune nr. 5/30.09.2002 cu actul adițional nr. 1 din 26.10.2015 (20085/26.10.2015), actul adițional nr. 2 din 21.05.2020 (10283/21.05.2020).

Pe terenul identificat cu I.E. 106564 (2000 mp) se afla *fundație + elevație la cota -0,05 m*, acestea nefăcând obiectul prezentei.

Art. 2. Arhitectul Șef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina în Construcții va întocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil și îl va transmite Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...13..... voturi "pentru", ...2.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

Dra Iaeds Al. Mamea
Advocati ultimul contract / Act Ad

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE / IESIRE Nr. 29242
02 11 An 2026

DOMNULE PRIMAR

Subsemnat MITREA ST. LUCIAN, domiciliat
in: judetul KFOY, orasul PANTEUMIOY CERNICA
nr. 75, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____, telefon 07225374.78
reprezentant al SC CERNICA RESIDENCE cu sediul in PANTEUMIOY
SOS CERNICA 75 VILA 7
solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 2000 m²
situat in EFORIE, str. MARII, nr. 104-106, lot nr. ____,
plan parcelar ____, pentru ____

Acte anexate:
Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat – obligatoriu;
Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;
Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

Contract vanzare cumparare
intabulare
Acord primarie nr 28524 din 23.10.2026

Data 02.11.2026

Semnatura

Domnului Primar al Orasului Eforie

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între

Societatea **«ECO FIRE SISTEMS» SRL,** persoană juridică română, cu sediul în sat Lumina, sola A314 1/1, Jud. Constanţa, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J2001002144132, CUI RO14356289, **reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanţa, B-dul Alexandru Lăpușneanu nr.181A, bl.LP3, sc.A, et.7-8, ap.28, jud. Constanţa, posesor al C.I. seria KZ, nr. 311257/01.10.2015 eliberată de SPCLEP Constanţa, valabilă până la data de 03.06.2075, cod numeric personal 1580603131251, în baza Hotărârii AGA nr.6/28.09.2026, **în calitate de vânzătoare, denumită în continuare VÂNZĂTOARE** și

Societatea **«CERNICA RESIDENCE» S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în orașul Pantelimon, str.Cernica nr.75-4, camera nr.2, tarlaua 75, parcela 762/10, Jud.Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J23/3981/2017, CUI RO38020382, **reprezentată de asociat unic și administrator MITREA ȘTEFAN-LUCIAN**, cetățean român, cu domiciliul în orașul Pantelimon, Șos.Cernica nr.75, vila 7, jud.Ilfov, posesor al C.I. seria IF nr. 986445/29.11.2024 eliberată de SPCLEP Pantelimon, valabilă până la data de 03.08.2031, cod numeric personal 1781228135594, **în calitate de cumpărătoare, pe de altă parte, denumită în continuare CUMPĂRĂTOARE,**

în temeiul art. 1650 Cod Civil
A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIŢII:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

*Subscrisa **«ECO FIRE SISTEMS» SRL, reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL,** vindem subscrisei **«CERNICA RESIDENCE» S.R.L.,** reprezentată de asociat unic și administrator **MITREA ȘTEFAN-LUCIAN,** întregul drept de proprietate asupra **CONSTRUCŢIEI situată în localitatea Eforie Sud, orașul Eforie, str.Mării nr.104-106, jud.Constanţa**, descrisă astfel:*

- ***Construcție – fundație, cu suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de 530 mp, înregistrată cu număr cadastral 106564-C1 și înscrisă în Cartea Funciară a localității Eforie nr.106564-C1 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, conform încheierii nr.3179/10.01.2024.***

Terenul aferent construcției în suprafață de 2.000 mp este proprietatea orașului Eforie, are numărul cadastral 106564, este înscris în Cartea Funciară a localității Eforie nr.106564 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, conform încheierii nr.45705/13.04.2018.

Odată cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției – fundație, subscrisa societate vânzătoare «ECO FIRE SISTEMS» SRL, reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL, transmit societății cumpărătoare «CERNICA RESIDENCE» S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator MITREA ȘTEFAN-LUCIAN și dreptul de concesiune asupra terenului descris mai sus, proprietatea orașului Eforie. Pentru clarificare părțile stabilesc că prezenta clauză reprezintă act juridic în baza căruia se transmite dreptul de concesiune conform legii.

În vederea asigurării accesului la imobilul compus din teren aflat în concesiune și construcția-fundație, descrise mai sus, societatea vânzătoare «ECO FIRE SISTEMS» SRL reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL, transmit societății cumpărătoare și dreptul de trecere asupra terenului proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 30 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str.Mării nr.104A, jud.Constanța, înregistrat cu număr cadastral 107236 și înscris în Cartea Funciară nr.107236 a localității Eforie, dreptul de trecere prevăzut de art.617 Cod Civil fiind notat în favoarea imobilului cu IE 106564 în baza actului administrativ nr.31214/17.11.2023 emis de Primăria orașului Eforie.

Odată cu înstrăinarea construcției-fundație descrisă mai sus societatea vânzătoare «ECO FIRE SISTEMS» SRL, reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL, cesionează societății cumpărătoare «CERNICA RESIDENCE» S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator MITREA ȘTEFAN-LUCIAN, toate drepturile și obligațiile izvorâte din Certificatul de Urbanism nr.380/28.11.2025 eliberat de Primăria orașului Eforie pentru emiterea autorizației de construire pentru „DESFIINȚARE FUNDAȚIE C1 EXISTENTĂ, CONSTRUIRE APART-HOTEL D+P+2E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", proiectul precum și toate avizele emise anterior pe numele societății vânzătoare.

II. MODALITATE DE DOBÂNDIRE

Subscrisa **«ECO FIRE SISTEMS» SRL**, reprezentată de asociat și administrator **POPESCU SANDU-IONEL**, declar că am dobândit construcția-fundatie, prin cumpărare de la TIGANICĂ GHEORGHE și de la FLOREA DRAGOȘ-GEORGE, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr.3731/06.12.2023 la Biroul Individual Notarial Ștreangă Ioana, din Constanța, care la rândul lor au dobândit imobilul, în cote egale și indiviziune de ½ fiecare, prin cumpărare de la ICOM SERV SRL, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr.2091/13.10.2023 la Societatea Profesională Notarială Borună Chirața și Asociații, din Constanța, completat cu actul adițional autentificat sub nr.2197/30.10.2023 la Societatea Profesională Notarială Borună Chirața și Asociații, din Constanța.

Anterior societatea ICOM SERV SRL a dobândit imobilul prin cumpărare de la soții FLOREA DRAGOȘ-GEORGE și FLOREA ANDREEA-ANCA, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr.1880/21.09.2018 la Societatea Profesională Notarială Borună Chirața și Asociații, din Constanța, care la rândul lor au dobândit imobilul prin adjudecare conform procesului-verbal de adjudecare pentru bunuri imobile nr.8725/02.02.2015 emis de orașul Eforie – Biroul de executări silite în baza procesului verbal de licitație pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri nr.8616/30.01.2015 emis de orașul Eforie, construcția-fundatie fiind edificată în baza Autorizației de Construire nr.17/02.02.2004 și a notei de constatare nr.8109/26.05.2006 ambele emise de Primăria orașului Eforie.

Terenul este deținut în concesiune potrivit contractului de concesiune nr.5/30.09.2002 încheiat cu Consiliul Local Eforie, modificat și completat prin actul adițional nr.1/26.10.2015 și prin actul adițional nr.2/21.05.2020, prin acest ultim act adițional fiind asigurat și accesul la imobilul compus din teren aflat în concesiune și construcția-fundație, prin acordarea dreptului de trecere asupra terenului proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 30 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str.Mării nr.104A, jud.Constanța, înregistrat cu număr cadastral 107236 și înscris în Cartea Funciară nr.107236 a localității Eforie, potrivit HCL nr.216/31.10.2019.

III. GARANȚIILE și DECLARAȚIILE VÂNZĂTOAREI

*Potrivit art.1672 Cod Civil, subscrisa **«ECO FIRE SISTEMS» SRL**, reprezentată de asociat și administrator **POPESCU SANDU-IONEL**, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații și potrivit art.1672 Cod Civil, următoarele:*

- *transmit prin prezentul act proprietatea imobilului;*
- *predau imobilul, astăzi data semnării prezentului act;*
- *sunt o persoană juridică de naţionalitate română, legal constituită, în activitate în conformitate cu legile în vigoare, care nu se află în nici o procedură de insolvenţă sau de insolvabilitate conform legilor române, sunt capabilă să îmi plătesc datoriile la scadenţă si nu am început rescadenţarea vreunei datorii şi nici nu sunt în negocieri cu creditorii în acest sens;*
- *deţin deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care izvorăsc din prezentul contract şi că nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile şi obligaţiile ce îmi revin potrivit acestuia, iar persoana care semnează prezentul Contract de vânzare are deplina capacitate şi autoritate să o reprezinte în mod legal şi valabil;*
- *după cunoştinţa subscrisei, nu au fost iniţiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, împotriva societăţii, nici nu este ameninţată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influenţa negativ în mod semnificativ afacerile sale, situaţia sa financiară sau juridică;*
- *după cunoştinţa subscrisei, nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre şi nu s-a declanşat nicio procedură de insolvenţă, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activităţii societăţii;*
- *nu înregistrez datorii scadente şi neachitate, faţă de terţe părţi, persoane fizice sau juridice, care să împiedice vânzarea Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare;*
- *semnarea prezentului Contract de vânzare nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispoziţiile legale sau statutare sau cu obligaţii asumate prin acte încheiate cu terţii;*
- *imobilul ce face obiectul prezentului act s-a aflat de la data dobândirii şi până în prezent în mod legal, în întregime, liber şi continuu în proprietatea şi posesia subscrisei, având dreptul de a dispune liber şi neîngrădit de acesta, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donaţie vreunei alte persoane fizice şi/sau juridice, din ţară sau străinătate, asupra acestuia nu există vreun drept retenţie, folosinţă, închiriere, uz, uzufruct sau vreun drept de creanţă ce ar aparţine vreunei persoane fizice şi/sau juridice;*
- *din cunoştinţele subscrisei, Imobilul ce face obiectul prezentului Contract nu face în prezent obiectul niciunor litigii, arbitraj sau proceduri administrative al căror rezultat ar putea afecta dreptul nostru de proprietate asupra Imobilului, nu s-a pronunţat o hotărâre judecătorească privind revendicarea, acţiunea posesorie sau anularea titlului privind acest imobil, nu este revendicat şi nu există litigii corespunzătoare Legii nr. 10/2001, nu a fost instituită nicio procedură asiguratorie sau de executare silită a acestuia;*
- *din cunoştinţele subscrisei Imobilul, nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost înstrăinat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu am renunţat la dreptul de proprietate asupra acestuia, nu am încheiat pacte de opţiune sau promisiuni unilaterale, respectiv bilaterale de vânzare-cumpărare cu alte persoane fizice sau juridice, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăţi comerciale, nu este sechestrat, nu este afectat de servituţi, clauze de uzufruct viager, interdicţii de înstrăinare sau grevare, privilegii, drepturi, sau urmăriri de orice natură, astfel, după cum rezultă şi din* ***Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.228161/28.09.2026 şi nr.228169/28.09.2026 eliberate de O.C.P.I. - B.C.P.I. Constanţa, cu excepţia notării în Cartea Funciară nr.107236 a localităţii Eforie, a notării dreptului de trecere prevăzut de art.617 Cod civil, în favoarea imobilului cu IE 106564;***

- *imobilul descris mai sus nu face obiectul unui contract de locaţiune, de închiriere, de comodat sau alte contracte similare şi nici nu a fost aportat la capitalul social al vreunei societăţi comerciale;*
- *am adus la cunoştinţa cumpărătoarei regimul juridic, economic şi tehnic prezent al imobilului, astfel cum rezultă din actele de proprietate, documente pe care le-am predat reprezentantului acesteia;*
- *imobilul nu face obiectul niciunei limitări a dreptului de proprietate, aşa cum sunt prevăzute în art. 602-630 Cod Civil;*
- *imobilul ce face obiectul prezentului act nu a fost inclus în categoria monumentelor istorice/siturilor arheologice, nefiindu-mi comunicat până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente;*
- *dreptul de proprietate nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate convenţională prevăzută de art. 627 Cod Civil sau de un drept de preempţiune convenţional sau legal ce se exercită potrivit art. 1730 şi urm. Cod Civil;*
- *au fost achitate la zi de către vânzătoare, toate taxele, impozitele, sumele datorate autorităţilor statului, furnizorilor de utilităţi (energie electrică, gaze, apă, telefonie, cablu, etc.), sau oricăror terţe persoane în considerarea imobilului, care pot rezulta din contractele cu terţii sau din altă parte, iar în situaţia în care se dovedeşte că au existat restanţe către furnizorii de utilităţi anterioare semnării şi autentificării prezentului Contract, Vânzătoarea se obliga să achite costurile aferente acestor utilităţi;*

Imobilul ce face obiectul prezentului Contract are taxele şi impozitele achitate, după cum rezultă şi din ***Certificatul de atestare fiscală nr.26141/29.09.2026*** *eliberat de Primăria oraşului Eforie.*

Subscrisa ***«ECO FIRE SISTEMS» SRL,*** *reprezentată de asociat şi administrator* ***POPESCU SANDU-IONEL,*** *declar şi înţeleg să garantez Cumpărătoarea pentru evicţiune în condiţiile prezentului Contract exclusiv în temeiul art. 1.699 din Codul Civil, respectiv pentru evicţiunea rezultată din faptul personal al subscrisei Vânzătoare şi/sau cea rezultată din cauze cunoscute la momentul vânzării şi care nu au fost aduse la cunoştinţa Cumpărătoarei, răspunderea Vânzătoarei putând fi angajată numai în limitele Preţului plătit de către Cumpărătoare în temeiul prezentului Contract.*

Subscrisa ***«ECO FIRE SISTEMS» SRL,*** *reprezentată de asociat şi administrator* ***POPESCU SANDU-IONEL****, declar şi înţeleg să nu o garantez pe Cumpărătoare împotriva viciilor ascunse, cu excepţia celor pe care subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, le-am cunoscut ori trebuia să le cunosc la data încheierii contractului, conform art. 1708 alin. 2 Cod Civil, răspunderea subscrisei putând fi angajată exclusiv în limitele Preţului plătit de către Cumpărătoare în temeiul prezentului Contract.*

Vânzătoarea, prin reprezentant declară că a remis reprezentantului Cumpărătoarei integral actele de proprietate în copie, exonerându-se astfel cu privire la toate obligaţiile în legătură cu predarea documentelor de proprietate ale Imobilului.

IV. PREŢUL. MODALITATEA DE PLATĂ A PREŢULUI

Preţul total convenit al acestei vânzări este de **600.000 EURO** (şasesutemiiEURO), echivalent în lei, calculat la cursul BNR din ziua plăţilor.

Preţul este scutit de TVA, aplicându-se prevederile art. 292, alin. (2), lit. f din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

Preţul de **600.000 EURO** (şasesutemiiEURO), echivalent în lei, calculat la cursul BNR din zilele plăţilor, se va achita astfel:

Suma de **400.000 EURO**(patrusutemiiEURO) echivalent a 2.111.080 lei calculat la cursul BNR de 5,2777 lei/1EURO de azi data autentificării prezentului contract, s-a achitat prin virament în contul VÂNZĂTOAREI nr.RO82 BTRL 0140 1202 W539 79XX deschis la BANCA TRANSILVANIA SA, azi data autentificării prezentului act, potrivit facturii F_V_ nr.000038358/02.10.2026;

Suma de **200.000 EURO**(douăsutemiiEURO), echivalent în lei calculat la cursul BNR din ziua plății, se va achita până la data de **31.03.2027**.

Potrivit art.1723 Cod Civil, pentru garantarea obligației de plată a prețului vânzătoarea **«ECO FIRE SISTEMS» SRL,** reprezentată de asociat și administrator **POPESCU SANDU-IONEL**, beneficiază de o ipotecă legală asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract.

Subscrisa **«ECO FIRE SISTEMS» SRL,** reprezentată de asociat și administrator **POPESCU SANDU-IONEL**, în calitate de vânzătoare sunt de acord cu intabularea ipotecii legale pentru prețul datorat in baza art. 2386 alin 1 Cod Civil, ipoteca care se înscrie in cartea funciara a imobilului.

La data achitării integrale a prețului înscris în prezentul contract, reprezentantul VÂNZĂTOAREI se va prezenta în fața notarului în vederea autentificării declarației de descărcare pentru suma primită.

Cumpărătoarea prin reprezentant, declară că este deținătorul legal al fondurilor pe care le va utiliza pentru plata Prețului Imobilului și aceste fonduri nu provin din activități ilicite prevăzute de Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare sau din alte activități interzise de legile române.

Cumpărătoarea prin reprezentant declară că deține finanțarea necesară achiziției Imobilului și nu înregistrează datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea Imobilului ce face obiectul prezentului Contract.

Noi părțile, declarăm că prețul astfel convenit este sincer (real) și serios și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 din Codul civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 din Codul Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII, A POSESIEI ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea proprietății asupra Imobilului are loc astăzi, data autentificării prezentului Contract, fără îndeplinirea altor formalități, potrivit art. 1674 Cod Civil.

Părțile convin că **predarea Imobilului** împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a folosinței de către Cumpărătoare, se va face de către Vânzătoare, astăzi data semnării prezentului Contract, Vânzătoarea fiind pe deplin liberată de obligatia de predare a Imobilului în conformitate cu prevederile art. 1.685 C. civil

Începând de astăzi, data autentificării prezentului Contract, toate riscurile contractului trec în sarcina Cumpărătoarei, conform prevederilor art. 1274 Codul Civil coroborat cu art. 1755 Cod Civil.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTOAREI

*Subscrisa **«CERNICA RESIDENCE» S.R.L.,** reprezentată de asociat unic și administrator **MITREA ȘTEFAN-LUCIAN**, declar ca am cumpărat de la **«ECO FIRE SISTEMS» SRL,** reprezentată de asociat și administrator **POPESCU SANDU-IONEL,** întregul drept de proprietate asupra întregul drept de proprietate asupra **CONSTRUCȚIEI situată în localitatea Eforie Sud, orașul Eforie, str.Mării nr.104-106, jud.Constanța**, descrisă astfel:*

➢ ***Construcție – fundație, cu suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de 530 mp, înregistrată cu număr cadastral 106564-C1 și înscrisă în Cartea Funciară a localității Eforie nr.106564-C1 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, conform încheierii nr.3179/10.01.2024.***

Terenul aferent construcției în suprafață de 2.000 mp este proprietatea orașului Eforie, are numărul cadastral 106564, este înscris în Cartea Funciară a localității Eforie nr.106564 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, conform încheierii nr.45705/13.04.2018.

Odată cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției – fundație, societatea vânzătoare «ECO FIRE SISTEMS» SRL, reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL, a transmis societății cumpărătoare «CERNICA RESIDENCE» S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator MITREA ȘTEFAN-LUCIAN și dreptul de concesiune asupra terenului descris mai sus, proprietatea orașului Eforie. Pentru clarificare părțile stabilesc că prezenta clauză reprezintă act juridic în baza căruia se transmite dreptul de concesiune conform legii.

În vederea asigurării accesului la imobilul compus din teren aflat în concesiune și construcția-fundație, descrise mai sus, societatea vânzătoare «ECO FIRE SISTEMS» SRL, reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL, a transmis societății cumpărătoare și dreptul de trecere asupra terenului proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 30 mp, situat în localitatea Eforie Sud, str.Mării nr.104A, jud.Constanța, înregistrat cu număr cadastral 107236 și înscris în Cartea Funciară nr.107236 a localității Eforie, dreptul de trecere prevăzut de art.617 Cod Civil fiind notat în favoarea imobilului cu IE 106564 în baza actului administrativ nr.31214/17.11.2023 emis de Primăria orașului Eforie.

Odată cu înstrăinarea construcției-fundație descrisă mai sus societatea vânzătoare «ECO FIRE SISTEMS» SRL, reprezentată de asociat și administrator POPESCU SANDU-IONEL, a cesionat societății cumpărătoare «CERNICA RESIDENCE» S.R.L., reprezentată de asociat unic și administrator MITREA ȘTEFAN-LUCIAN, toate drepturile și obligațiile izvorâte din Certificatul de Urbanism nr.380/28.11.2025 eliberat de Primăria orașului Eforie pentru emiterea autorizației de construire pentru „DESFIINȚARE FUNDAȚIE C1 EXISTENTĂ, CONSTRUIRE APART-HOTEL D+P+2E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN", proiectul precum și toate avizele emise anterior pe numele societății vânzătoare.

*Subscrisa cumpărătoare **«CERNICA RESIDENCE» S.R.L.**, reprezentată de asociat unic și administrator **MITREA ȘTEFAN-LUCIAN**, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, și potrivit art.1672 Cod Civil, următoarele:*

- *am preluat bunul imobil;*
- *am achitat parțial prețul vânzării, urmând ca diferența să o plătesc in condițiile prezentului Contract de vânzare;*
- *sunt o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate în conformitate cu legile în vigoare, care nu se află în nici o procedură de insolvență sau de insolvabilitate conform legilor române, sunt capabilă să îmi plătesc datoriile la scadență si nu am început rescadențarea vreunei datorii și nici nu sunt în negocieri cu creditorii în acest sens;*
- *dețin deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care izvorăsc din prezentul contract și că nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce îmi revin potrivit acestuia, iar persoana care semnează prezentul Contract de vânzare are deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil;*

- *după cunoştinţa subscrisei, nu au fost iniţiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, împotriva societăţii, nici nu este ameninţată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influenţa negativ în mod semnificativ afacerile sale, situaţia sa financiară sau juridică;*
- *după cunoştinţa subscrisei, nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre şi nu s-a declanşat nicio procedură de insolvenţă, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activităţii societăţii;*
- *nu înregistrez datorii scadente şi neachitate, faţă de terţe părţi, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare şi declară că deţin finanţarea necesară achiziţiei Imobilului;*
- *declar că nu am datorii neachitate către bugetul local, indiferent de denumirea şi sursa acestora, aşa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr.7158/29.09.2026 eliberat de Primăria oraşului Pantelimon;*
- *semnarea prezentului Contract de vânzare nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispoziţiile legale sau statutare sau cu obligaţii asumate prin acte încheiate cu terţii;*
- *am primit integral actele de proprietate ale Vânzătoarei în copie si renunt la orice fel de pretentie prezenta si/sau viitoare impotriva Vanzatoarei derivata din sau in legatura cu obligatia de predare a documentelor de proprietate cu privire la Imobil;*
- *mi-a fost adusă la cunoştinţă obligaţia îndeplinirii în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data autentificării prezentului înscris a formalităţilor de înregistrare fiscală pentru Imobilul ce face obiectul prezentului Contract;*
- *am cumpărat imobilul enunţat, la preţul şi în condiţiile descrise mai sus, şi mă declar întru-totul de acord cu conţinutul prezentului înscris.*

Cumpărătoarea prin reprezentant, declară că a luat la cunoştinţă de situaţia cadastrală, juridică şi tehnică a Imobilului, nu a identificat niciun impediment cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, înţelege să cumpere de la ***Vânzătoare,*** *Imobilul descris mai sus, cu Preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul înscris, cu care se declară expres de acord, are cunoştinţă de şi găseşte ca fiind corespunzătoare informaţiile furnizate în istoricul proprietăţii, aşa cum au fost prezentate de Vânzătoare în cuprinsul prezentului Contract, precum şi de toate documentele care atestă istoricul dreptului de proprietate asupra Imobilului ce i-au fost comunicate de către Vânzătoare, a luat la cunoştinţă şi găseşte satisfăcătoare situaţia juridică, tehnica şi de fapt a Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare, ca fiind cea arătată mai sus de Vânzătoare.*

Cumpărătoarea prin reprezentant, declară că a luat la cunoştinţă de faptul ca Imobilul este liber de orice sarcini, după cum rezultă şi din ***Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.228161/28.09.2026 şi nr.228169/28.09.2026 eliberate de O.C.P.I. - B.C.P.I. Constanţa, cu excepţia notării în Cartea Funciară nr.107236 a localităţii Eforie, a notării dreptului de trecere prevăzut de art.617 Cod civil, în favoarea imobilului cu IE 106564*** *şi înţelege să dobândească dreptul de proprietate asupra Imobilului în aceste condiţii şi pe riscul său, renunţând la orice pretenţie prezentă sau viitoare faţă de Vânzătoare, exonerând-o pe aceasta de orice răspundere şi fiind de acord să preia şi să apere Vânzătoarea împotriva oricăror pretenţii prezente sau viitoare, acţiuni, demersuri derivând din sau aflate în legătură cu aspectele prezentate în cadrul prezentei clauze, prezenta clauză fiind o clauză neuzuală în accepţiunea prevederilor art. 1.203 din Codul Civil pe care părţile au negociat-o şi o acceptă.*

Cumpărătoarea prin reprezentant declară că a verificat starea Imobilului, pana la momentul încheierii Contractului, potrivit prevederilor art. 1690 Codul civil, cu asistență de specialitate, inclusiv din perspectiva vecinătăților, îl găsește potrivit scopului pentru care înțelege să dobândească proprietatea asupra acestuia, nu a identificat vicii aparente, vicii pe care nu le-a sesizat, înțelege și acceptă că Vânzătoarea nu va fi ținută și nu o garantează pe Cumpărătoare împotriva niciunor vicii aparente sau ascunse ale Imobilului, cu excepția viciilor ascunse pe care Vânzătoarea le-a cunoscut sau ar fi trebuit să le cunoască la data autentificării Contractului, conform art. 1708 alin. 2 din C. Civ.

Cumpărătoarea prin reprezentant declară că înțelege că prezenta limitare a obligației de garanție a Vânzătoarei pentru vicii ascunse constituie o clauză neuzuală în sensul art. 1.203 din C. Civ, pe care declară că o înțelege și o acceptă în mod expres.

VII. DISPOZIȚII COMUNE

Noi, părțile acestui Contract, după ce am fost informate despre consecințele prevăzute de art. 9 din Legea nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real. De asemenea, noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Noi, părțile contractante, prin reprezentanti, declarăm că am citit prezentul Contract și suntem de acord cu conținutul său, ce reprezintă voința noastră neviciată, înțelegem toate clauzele acestuia și ne asumăm pe deplin toate consecințele și efectele juridice ale acestuia. De asemenea, declarăm, cunoscând consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că declarațiile pe care le-am făcut corespund adevărului.

Părțile înțeleg și acceptă că nu pot invoca impreviziunea și solicita unei instanțe de judecată adaptarea acestui Contract ca urmare a survenirii unor schimbări excepționale sau neprevăzute ale împrejurărilor care au stat la baza încheierii Contractului, independente de voința părților și indiferent de sursa acestora, care fac ca executarea obligațiilor în conformitate cu acest contract să devină mai împovărătoare inclusiv din cauza creșterii costurilor executării acestora. În considerarea celor indicate anterior și în sensul art. 1.271 alin. (3) lit. c) din Codul Civil, Părțile sunt de acord sa își asume riscul cu privire la apariția unor astfel de împrejurări, fiind ținute sa isi îndeplinească obligațiile asumate prin acest contract independent de astfel de schimbări excepționale a împrejurărilor care au stat la baza încheierii Contractului.

Părțile declară că acest Contract conține întreaga înțelegere dintre ele în legătură cu condițiile vânzării Imobilului ce face obiectul prezentului Contract și înlătură orice înțelegere, scrisă sau orală anterioară, în legătură cu vânzarea acestui Imobil. Părțile declară, de asemenea, că nu au lăsat în afara prezentului contract de vânzare nici un element al înțelegerii ce reprezintă obiectul acestui Contract de vânzare, în vederea unei determinări ulterioare de către un terț sau de către o instanță de judecată. În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului Contract de vânzare este sau devine nulă sau inaplicabilă, sau în cazul în care prezentul contract se dovedește a fi incomplet, valabilitatea celorlalte prevederi din prezentul Contract de vânzare nu va fi afectată în consecință. În acest caz, prevederea nulă sau inaplicabilă va fi înlocuită sau completată de o prevedere valabilă și aplicabilă care are un efect juridic / economic similar celui al prevederii nule sau inaplicabile sau care servește în cea mai mare măsură posibilă scopului prezentului contract de vânzare.

VIII. PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declar în mod expres că sunt de acord cu înscrierea, în Cartea Funciară a dreptului de proprietate, pe numele cumpărătoarei din prezentul act. Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declar în mod expres că sunt de acord cu înscrierea, în Cartea Funciară a ipotecii legale pentru plata diferenței de preț in condițiile pct.IV din prezentul Contract de vânzare și in conditiile art.1723 coroborat cu art.2386, pct.1 din Codul civil.

*În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr.7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea ipotecii legale și a dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele dobânditoarei «**CERNICA RESIDENCE**» **S.R.L.**, Notarul Public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.*

IX. DISPOZIȚII FINALE

Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea si autentificarea prezentului înscris precum și taxa de intabulare a prezentului act sunt suportate de CUMPĂRĂTOARE, și au fost calculate având în vedere prețul de 600.000 euro, echivalentul a 3.166.620 lei, calculat la cursul BNR de 5,2777 lei/ 1 euro de astăzi data semnării prezentului act. .

Prezentul contract de vânzare-cumpărare se perfectează în baza următoarelor acte: ***certificatul de atestare fiscală nr.26141/29.09.2026 emis de Primăria orașului Eforie, Certificatul de atestare fiscală nr.7158/29.09.2026 eliberat de Primăria orașului Pantelimon; extrasele de Carte Funciară nr.228161/28.09.2026 și nr.228169/28.09.2026*** *emis de O.C.P.I. – B.C.P.I. Constanța, contractul de vânzare autentificat sub nr.3731/06.12.2023 la Biroul Individual Notarial Streangă Ioana, din Constanța, contractul de concesiune nr.5/30.09.2002 încheiat cu Consiliul Local Eforie, actul adițional nr.1/26.10.2015, actul adițional nr.2/21.05.2020.*

În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului pentru protecția persoanelor fizice cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și a Legii nr. 190 din 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679, noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea acestor date, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora.

În măsura în care fiecare parte contractanta își dezvăluie datele cu caracter personal, respectiv le dezvăluie pe cele ale angajaților, colaboratorilor ori altor persoane fizice similare către cealaltă parte in scopul încheierii si executării Contractului de vânzare, părțile se consideră informate prin prezentul, respectiv se obligă să informeze persoanele vizate menționate cu privire la prelucrarea datelor lor cu caracter personal. Părțile se vor asigura că această dezvăluire se va face conform oricăror cerințe legale aplicabile, inclusiv cele privind informarea persoanelor vizate, dacă e cazul, astfel încât fiecare parte să poată prelucra datele cu caracter personal pentru scopurile prevăzute mai sus fără să mai îndeplinească vreo formalitate. Fiecare parte va respecta instrucțiunile ce pot fi trimise periodic de către cealaltă parte în scris, în format electronic sau pe hârtie, cu privire la informațiile ce trebuie furnizate respectivelor persoane vizate în scopul îndeplinirii prevederilor prezentei clauze.

Noi, părțile, declarăm că am citit prezentul act, am înțeles pe deplin conținutul acestuia și că, cele cuprinse în acest act exprimă pe deplin voința noastră, suntem de acord cu conținutul său, și ne exprimăm consimțământul pentru încheierea acestuia în mod liber, scris și în cunoștință de cauză, consimțământul nefiindu-ne viciat.

Noi, părțile, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și suntem de acord ca datele noastre personale să poată fi folosite pentru autentificarea acestui înscris și pentru toate operațiunile ce decurg din actul juridic încheiat.

Tehnoredactat și autentificat la **Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociaţi Iosif Mariana şi Pătraşcu Ioan Gabriel, din Constanţa**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 3(trei) au fost înmânate părților.

Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța se păstrează permanent în arhiva **Societății Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel,** potrivit art. 28[1] alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.

VÂNZĂTOARE
«ECO FIRE SISTEMS» SRL,
prin asociat și administrator
POPESCU SANDU-IONEL

CUMPĂRĂTOARE
«CERNICA RESIDENCE» S.R.L.
prin asociat unic și administrator
MITREA ȘTEFAN-LUCIAN

79
în
ate
ris

SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAŢI
MARIANA IOSIF şi IOAN GABRIEL PĂTRAŞCU
Licenţa de funcţionare nr. 256/15.12.2023
CONSTANŢA, Str. Traian nr. 35B parter şi demisol

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2431
ANUL 2026 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 02

În faţa mea, **MARIANA IOSIF,** notar public cu sediul în Constanţa, Str. Traian nr. 35B, parter şi demisol, s-au prezentat:----------

1. **POPESCU SANDU-IONEL** - cu domiciliul în Municipiul Constanţa, B-dul Alexandru Lăpuşneanu nr.181A, bl.LP3, sc.A, et.7-8, ap.28, jud. Constanţa, posesor al C.I. seria KZ, nr. 311257/01.10.2015 eliberată de SPCLEP Constanţa, valabilă până la data de 03.06.2075, cod numeric personal 1580603131251, care a semnat în calitate de asociat şi administrator al societăţii **«ECO FIRE SISTEMS» SRL,** persoană juridică română, cu sediul în sat Lumina, sola A314 1/1, Jud. Constanţa, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. J2001002144132, CUI RO14356289, în baza Hotărârii AGA nr.6/28.09.2026,----------
2. **MITREA ŞTEFAN-LUCIAN** - cu domiciliul în oraşul Pantelimon, Şos.Cernica nr.75, vila 7, jud.Ilfov, posesor al C.I. seria IF nr. 986445/29.11.2024 eliberată de SPCLEP Pantelimon, valabilă până la data de 03.08.2031, cod numeric personal 1781228135594, care a semnat în calitate de asociat unic şi administrator al societăţii **«CERNICA RESIDENCE» S.R.L.,** persoană juridică română, cu sediul în oraşul Pantelimon, str.Cernica nr.75-4, camera nr.2, tarlaua 75, parcela 762/10, Jud.Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr.J23/3981/2017, CUI RO38020382,----------

care după citirea actului, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.-

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici şi activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 15.834 lei prin OP, suma de 60 lei prin OP şi suma de 60 lei prin OP reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară.----------

S-a perceput onorariu de 26.438,50 lei achitat cu OP, din care suma de 4.588,50 lei reprezintă TVA.----------

NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
Op.d. 1574
SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
Op.d. 1574

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 239261
Ziua 13
Luna 10
Anul 2026
Cod verificare
100216840991

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106564-C1 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	106564-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str MARII, Nr. 104-106	Nr. niveluri:1; An construire:2005; S. construita la sol:530 mp; S. construita desfasurata:530 mp; CONSTRUCTIE - FUNDATIE

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
239261 / 13/10/2026		
Act Notarial nr. 2431, din 02/10/2026 emis de Iosif Mariana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CERNICA RESIDENCE SRL**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
239261 / 13/10/2026		
Act Notarial nr. 2431, din 02/10/2026 emis de Iosif Mariana;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:200000 EUR	A1
	1) **ECO FIRE SISTEMS S.R.L.**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	106564-C1	constructii administrative si social culturale	530	Cu acte in CF propriu	An construire:2005; S. construita la sol:530 mp; S. construita desfasurata:530 mp; CONSTRUCTIE - FUNDATIE

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 15894 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1/12-10-2026 in suma de 15834,Ordin de plata cont OCPI nr.2/12-10-2026 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
23-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ELENA PETREA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 239261
Ziua 13
Luna 10
Anul 2026
Cod verificare
100216840991

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106564 Eforie

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str MARII, Nr. 104-106

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	106564	2.000	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 106564-C1; LIMITELE IMOBILULUI NU SUNT MATERIALIZATE IN TEREN

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
45705 / 13/04/2018		
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 10118, din 30/03/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 30085, din 26/10/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 8616, din 30/01/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 10117, din 02/04/2018 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 5, din 10/09/2002 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 1, din 26/10/2015 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 8725, din 02/02/2015 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAS EFORIE**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
239261 / 13/10/2026		
Act Notarial nr. 2431, din 02/10/2026 emis de Iosif Mariana;		
C8	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) **CERNICA RESIDENCE SRL**	

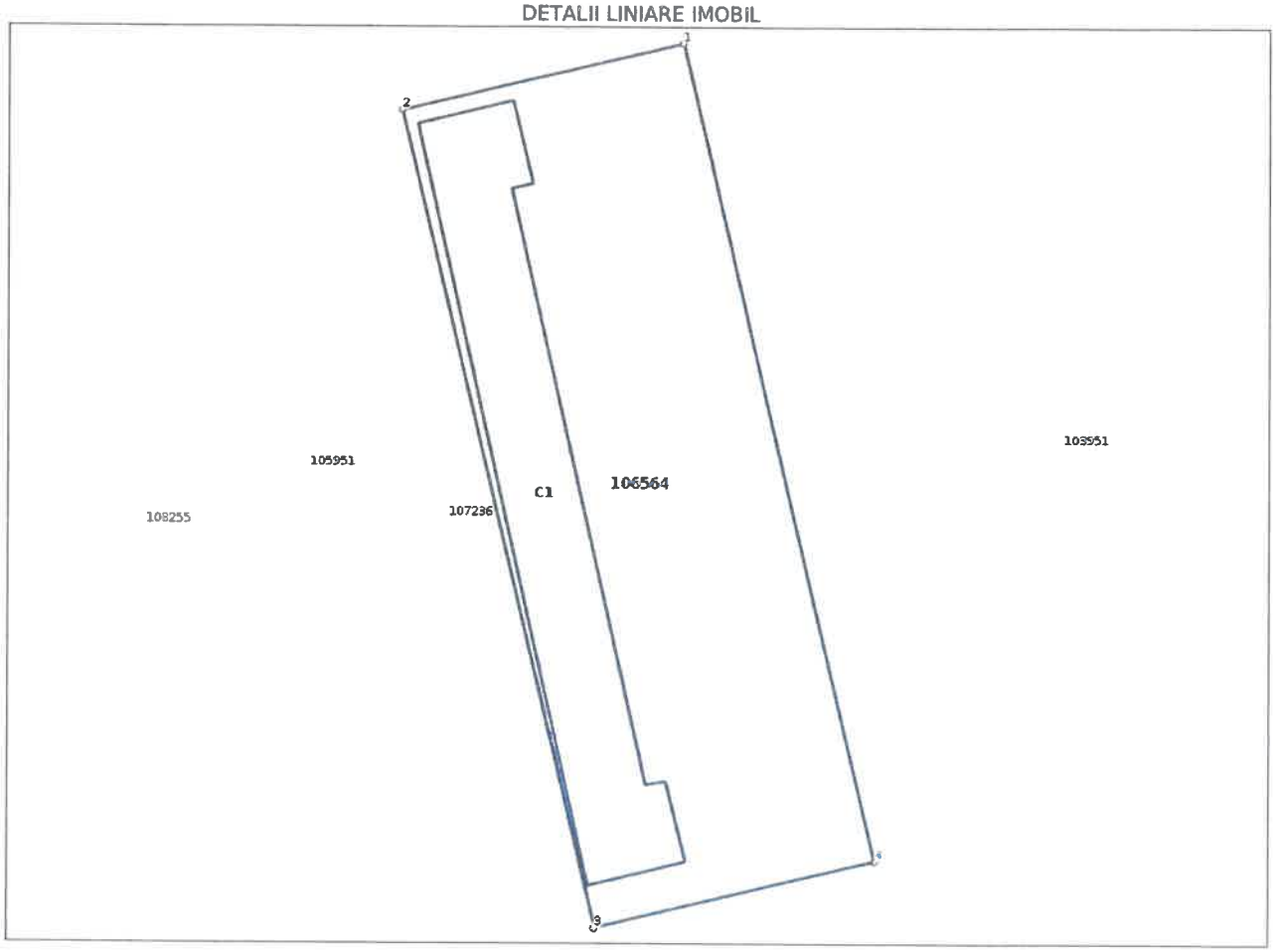
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
106564	2.000	LIMITELE IMOBILULUI NU SUNT MATERIALIZATE IN TEREN

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.000	-	-	-	LIMITELE IMOBILULUI NU SUNT MATERIALIZATE IN TEREN

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
*A1.1	106564-C1	constructii administrative si social culturale	530	Cu acte in CF propriu	An construire:2005; S. construita la sol:530 mp; S. construita desfasurata:530 mp; CONSTRUCTIE - FUNDATIE

** Aceasta constructie este inscrisa intr-o carte funciara proprie*

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (≈ (m)
1	2	26.326
2	3	76.001

Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Format versiunea 1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	26.317
4	1	75.999

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 15894 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1/12-10-2026 in suma de 15834,Ordin de plata cont OCPI nr.2/12-10-2026 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
23-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ELENA PETREA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

100216840991

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 239261 / 13-10-2026

INCHEIERE Nr. 239261

Registrator: MADALINA IONESCU
Asistent: ELENA PETREA

Asupra cererii introduse de CERNICA RESIDENCE SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.2431/02-10-2026 emis de Iosif Mariana;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 15894 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.1/12-10-2026 in suma de 15834,Ordin de plata cont OCPI nr.2/12-10-2026 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 106564, inscris in cartea funciara 106564 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 106564-C1, inscris in cartea funciara 106564-C1 UAT Eforie avand proprietarii: ECO FIRE SISTEMS S.R.L. in cota de 1/1 de sub B.9;
- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 200000 EUR asupra A1.1 in favoarea ECO FIRE SISTEMS S.R.L., sub C.1 din cartea funciara 106564-C1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea CERNICA RESIDENCE SRL, sub B.10 din cartea funciara 106564-C1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 in favoarea CERNICA RESIDENCE SRL, sub C.8 din cartea funciara 106564 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părţilor:
ECO FIRE SISTEMS S.R.L.
CERNICA RESIDENCE SRL
IOSIF MARIANA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
23-10-2026	MADALINA IONESCU	ELENA PETREA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 28524 din 23.10.2026

Catre,
ECO FIRE SISTEMS S.R.L.
Sola A 314/1/1
Lumina, jud. Constanta

Referitor la adresa dumneavoastra inregistrata la Primaria Orasului Eforie cu nr. 28524 din 22.10.2026 depusa de dumneavoastra, va comunicam

- conform extrasului de carte funciara pentru informare emis de O.C.P.I. Constanta in dosarul 24712 din 04.02.2025 pentru imobilul cu I.E. 106564 este inscris un drept de concesiune in favoarea dumneavaostra;

- conform art. 11.3 din contractul de concesiune nr. 5/30.09.2002:

Dreptul de concesiune se transmite, cu mentinerea clauzelor si conditiilor prezentului contract, in caz de instrainare a constructiilor realizate pe terenul concesionat.

- in conformitate cu art. 596 alin. (1) din Codul Civil:

Cazurile speciale de accesiune

(1)Titularul dreptului de superficie ori al altui drept real asupra imobilului altuia care îi permite să dobândească proprietatea asupra lucrării realizate asupra acelui imobil va avea, în caz de accesiune, in mod corespunzător, drepturile și obligaţiile reglementate pentru proprietarul imobilului, dacă nu s-a prevăzut altfel în momentul constituirii dreptului real.

Avand in vedere cele de mai sus si art. 581 alin. (1) din Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026, U.A.T. Eforie consideram ca, in caz de instrainare a constructiei, noul proprietarul al constructiei preia toate obligatiile si drepturile din contractul de concesiune nr. 5/30.09.2002.

PRIMAR,

SERBAN Robert Nicolae

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU

MANEA Daniel

Intocmit si redactat
INSPECTOR
NEGREA Claudiu / 3 ex.